



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Anne Vanhala

Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä Covid-19- epidemian aikana

Laskentatoimen ja rahoituksen
akateeminen yksikkö
Pro Gradu -tutkielma
Talousoikeuden maisteri
koulutusohjelma

Vaasa 2021

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Anne Vanhala		
Tutkielman nimi:	Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä Covid-19-epidemian aikana		
Tutkinto:	Kauppatieteiden maisteri		
Oppiaine:	Talousoikeus		
Työn ohjaaja:	Pekka Vainio		
Valmistumisvuosi:	2021	Sivumäärä:	86

TIIVISTELMÄ:

Tutkielman aiheena on päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä covid-19-epidemian aikana. Tutkielman tavoitteena on saada vastaus kolmeen tutkimuskysymykseen. Ensimmäinen tutkimuskysymys koskee sitä, miten päätöksenteko on toteutettu. Toisena tutkimuskysymyksenä on, miten tulisi toimia vastaisuudessa covid-19-taudin jatkuessa tai jonkun muun epidemian aikana. Kolmantena tutkimuskysymyksenä on, tarvitaanko lainmuutos, asetus, ohjeistusta tai jotain muuta turvaamaan päätöksentekoa. Tutkimusaihe on ongelmalähtöinen, ja sitä käsitellään lainopillisesta näkökulmasta, jolloin perehdytään lain sisältöön, sen tulkintaan hallituksen esitysten sekä rajoitusten ja muiden toimenpidesuosituksen perusteella. Tähän liittyvät herkästi tarttuvan koronataudin ja vakavan covid-19-tautiepidemian nopea leviäminen sekä asunto-osakeyhtiön ikääntyvät omistajat. Ikääntyneillä osakkeenomistajilla on Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan vähemmän tieto- ja viestintätekniistä osaamista, jota tarvitaan päätöksenteon apuna poikkeusolojen aikana. Tämän jälkeen käydään läpi lainsäädäntöön tulleita muutoksia sekä Aluehallintoviranomaisten, Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitoksen antamia rajoituksia, suosituksia ja ohjeistusta. Tutkielmassa käydään läpi myös oikeusministeriön selvityksessä esitetty yhtiökokousten toteuttaminen poikkeusoloissa. Tutkielmassa esitellään erilaisia tieto- ja viestintätekniikan järjestelmiä, joita voi käyttää järjestettäessä yhtiökokous etä- tai hybridikokouksena. Järjestelmien toiminnan ja niiden hinnoittelun erot esitellään. Ikääntyvän osakkeenomistajien joukon tieto- ja viestintätekniisten haasteiden osalta avuksi ehdotetaan kolmannen sektorin käyttöä opastuksessa. Kokousten järjestämiseen ehdotetaan lainmuutosta, jotta myös täysin etänä järjestettävät kokoukset olisivat mahdollisia. Sen lisäksi tarvitaan koulutusta ja asenneohjausta, jotta isännöitsijät lähtisivät rohkeammin käyttämään etäkokouksista. Juuri ennen tutkielman valmistumista Aluehallintovirasto muutti tulkintaansa asunto-osakeyhtiöiden vuosikokouksesta. Sen mukaan ne ovat jatkossa suljettuja tilaisuuksia. Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto ovat pitäneet tulkintaa kyseenalaisena ja jopa vaarallisena uhaten kansallista terveyttä ja hyvinvointia. Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto ovat suosittaneet jäsenilleen entisen poikkeustilakäytännön jatkamista. Laajimmillaan kysymys on tasapainosta päätöksenteon ja terveydestä huolehtimisen välillä, jos varotoimet tai olosuhteet eivät suosi kasvokkain tapahtuvaa kokouksista.

AVAINSANAT: Covid-19, korona, asunto-osakeyhtiö, omistusasuminen, päätöksenteko, tieto- ja viestintätekniikka, poikkeustila, kokoontumisrajoitus.

Sisällys

1	Johdanto	9
1.1	Johdatus tutkielmaan	9
1.2	Tutkimuskysymykset ja tutkielman rajaus	11
1.3	Tutkimusmenetelmä	12
1.4	Tutkielman rakenne	13
1.5	Lähteet	14
2	Covid-19-epidemia	15
2.1	Yleistä	15
2.2	Leviäminen	16
2.3	Nykytilanne	19
2.4	Suomen epidemiatilanne, vaikutus yhteiskuntaan ja rokotenäkömät	21
3	Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä	25
3.1	AOYL:n tavoitteet	25
3.2	Asunto-osakeyhtiö	27
3.2.1	Yleistä	27
3.2.2	Toiminnan keskeiset periaatteet	28
3.3	Toimenpiteet ja päätöstyypit	32
3.4	Toimielimet	33
3.4.1	Yhtiökokous	33
3.4.2	Hallitus	36
3.4.3	Isännöitsijä	37
3.5	Seuraamukset ja oikeussuoja	37
3.5.1	Päätöksen moittiminen	37
3.5.2	Vahingonkorvaus	38
3.5.3	Riitojen ratkaiseminen ja rangaistussäännökset	40
4	Poikkeustoimet ja niiden vaikutukset asunto-osakeyhtiön toimintaan	41
4.1	Poikkeustoimien ohjaus	41
4.2	Muutokset lainsäädäntöön	42

4.2.1	Tartuntatautilain muutokset	43
4.2.2	Valmiuslain muutokset	44
4.2.3	Väliaikaiset lait	44
4.2.4	Asetusmuutokset	47
4.3	Valtakunnalliset ja alueelliset suositukset	47
4.3.1	STM:n epidemialuokittelu	48
4.3.2	Covid-19-tautiepidemian vaiheet ja torjuntatoimien tasot	49
4.3.3	Toimenpiteet ja toimivaltainen viranomainen	51
4.3.4	ASOY:n suoraan ja välillisesti kohdistuvat suositukset	53
4.4	Osakkeenomistajiin liittyvät tekijät	55
4.4.1	Osakkeenomistajat	55
4.4.2	Tieto- ja viestintätekniikka	56
4.4.3	Muut huomiot	58
4.5	Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton toimintaohjeet	59
4.5.1	Yhtiökokous	59
4.5.2	Hallitus	61
4.5.3	Yhteiset tilat	62
4.5.4	Aluehallintoviraston uusi tulkinta	63
4.6	Poikkeustilan vaikutukset	64
4.6.1	Yhtiökokousten järjestäminen	64
4.6.2	Etäyhteyksien käyttö	65
4.6.3	Asiakirjojen toimittaminen	65
5	Analyysi ja pohdinta	66
5.1	Kokouskutsujen muutokset	66
5.2	Yhtiökokous	67
5.2.1	Yhtiökokouksen järjestelyt	67
5.2.2	Äänestysjärjestelmät	68
5.2.3	Etäyhteydet	71
5.2.4	Varsinainen yhtiökokous	73
5.2.5	Hallitus ja isännöitsijä	74

5.3	Poikkeukset normaaliin yhtiökokoukseen	74
5.4	Intressikitka yhtiökokouksen järjestämisen ja terveysturvallisuuden välillä	75
5.5	Muut huomiot	76
6	Yhteenveto	77
	Lähteet	80

Kuvat

Kuva 1: Covid-19-tautitapaukset Kiinassa tammikuun 20. ja 30. päivän välisenä aikana 2020.	16
Kuva 2: Covid-19-taudin leviäminen Eurooppaan ja Yhdysvaltoihin.	17
Kuva 3: Hypoteesi covid-19-viruksen leviämisestä maailmassa.	18
Kuva 4: Covid-19-tautiin sairastuneet maittain (tilanne 1.2.2021).	21
Kuva 5: Vuoden 2021 tammikuun lopussa tehty arvio koronarokotusten etenemisestä 12/2020–5/2021 välisenä aikana.	24
Kuva 6: Koronavirusepidemian vaiheet ja torjuntatoimien tasot.	50
Kuva 7: Omistusasunnossa asuvat asutokunnat vanhimman henkilön iän mukaan vuosina 2008 ja 2018 ja osuus saman ikäryhmän asutokunnista (%).	55

Taulukot

Taulukko 1: Covid-19-tautiin sairastuneita 1.2.2021, 15.3.2021 ja 15.4.2021.	19
Taulukko 2: Toimenpiteet ja toimivaltainen viranomainen.	52
Taulukko 3: Internetin käyttö ja eräiden käyttötarkoitusten yleisyys vuonna 2020 ja prosenttiosuus väestöstä vuoden 2020 maaliskuun puolesta välistä kesäkuun puoleen väliin.	57
Taulukko 4: Äänestysjärjestelmien vertailu.	70

Lyhenteet

ASOY	Asunto-osakeyhtiö
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
AVI	Aluehallintovirasto
Covid-19	Corona virus disease 2019
EMA	European Medicines Agency
Isännöinti	Suomen Isännöinti ry
KHO	Korkein hallinto-oikeus
Kiinteistöliitto	Suomen Kiinteistöliitto ry
KokL	Kokoontumislaki (530/1999)
LVM	Liikenne- ja viestintäministeriö
OYL	Osakeyhtiölaki (624/2006)
PL	Suomen perustuslaki (731/1999)
SM	Sisäministeriö
STM	Sosiaali- ja terveysministeriö
TEM	Työ- ja elinkeinoministeriö
THL	Terveyden ja hyvinvoinnin laitos
TTL	Tartuntatautilaki (1227/2016)
TTL väliaikainen	Laki tartuntatautilain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta (147/2021).
UM	Ulkoministeriö
Valmiuslaki	Valmiuslaki (1552/2011)
VM	Valtiovarainministeriö
VNK	Valtioneuvoston kanslia
vp	valtiopäivät
Väliaikaislaki 1	Laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19 epidemian leviämisen rajoittamiseksi (290/2020)

Väliaikaislaki 2	Laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19 epidemian leviämisen rajoittamiseksi (677/2020)
WHO	World Health Organization

1 Johdanto

1.1 Johdatus tutkielmaan

Vuoden 2020 aikana sekä yritykset, yhteisöt että kansalaiset joutuivat aivan uuteen tilanteeseen. Covid-19 on uuden SARS-CoV-2-viruksen aiheuttama tauti, joka alkoi joulukuussa 2019 Kiinan Hubein maakunnassa Wuhanin kaupungissa epidemiana. Sittemmin covid-19-epidemia oli levinnyt pandemiaksi ja siihen on sairastunut yli sata kaksikymmentä miljoonaa ihmistä. Epidemian ensimmäinen aalto oli keväällä ja kesällä 2020. Sen jälkeen on tullut toinen aalto, ja joidenkin maiden osalta voidaan puhua jo kolmannesta aallosta.

Uudentyyppinen, helposti tarttuva virus on levinnyt ympäri maailmaa. Se on vaikuttanut koko väestöön, ja erityisesti henkilöihin, joilla on perussairauksia ja joiden immuunipuolustus on heikompi. He ovat vaarassa sairastua taudin vakavimpaan muotoon tai jopa kuolla siihen. Taudin seuraukset voivat olla vakavia erityisesti yli 70-vuotiaille, mutta myös nuorille ja terveille jättäen useita kuukausia kestäviä jälkitauteja ja -oireita. Viruksesta on jo nyt havaittu ainakin kolme helpommin tarttuvaa muunnosta, joiden vaikutusta ihmiseen on pidetty samanlaisena kuin alkuperäisen viruksen. Toisaalta eri rokotusaihioiden saatua eri lääkevirastojen hyväksynnän voidaan nähdä epidemiatunnelin päässä valoa.

Covid-19-epidemia on vaikuttanut moneen yhteiskunnan osa-alueeseen ja toimintaan. Sillä on ollut vaikutusta myös asunto-osakeyhtiöiden perustoimintoihin, kuten kokouksissa tapahtuviin päätöksentekoihin. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ja taloudenhoitoa säädellään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009; AOYL). AOYL:ssä säädetään lain soveltamisalan ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet sekä osakkeenomistajan oikeudet että velvollisuudet. AOYL määrittää kunnossapidon ja muutostöiden vastuun jakautumisen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Edellisten lisäksi AOYL sääntelee yhtiön hallinnosta, tilinpäätöksestä ja yhtiön varojen jakamisesta.

AOYL:n mukaan ylin päättävä elin on yhtiökokous, joka valitsee hallituksen ja tämä edelleen isännöitsijän. Yleensä ASOY:ssä tilikausi on kalenterivuosi johtaen siihen, että yhtiökokous on pidettävä ensimmäisen vuosipuoliskon loppuun mennessä. Lisäksi covid-19-taudin vuoksi on säädetty nopeasti lakia ja annettu määräyksiä sekä ohjeita, jotta yhteiskunnan terveydenhuolto ei ylikuormittuisi ja kuitenkin mahdollistettaisiin asioiden hoito näissä poikkeustiloissa. Normaalit arkipäivään liittyvät asioiden hoitaminen on säilynyt ASOY:n hallituksella ja isännöitsijällä. Asunto-osakeyhtiön sääntelyä täydennetään yhtiöjärjestyksellä, joka ei saa olla ristiriidassa lain kanssa.

Siitä huolimatta, että AOYL:ää tulee käyttää AOYL:tä koskevissa oikeudellisissa kysymyksissä, siitä tai sen lain valmistelutöistä ei aina löydy suoraa vastausta. Täten osakeyhtiölain (624/2006; OYL) säännöksiä voidaan käyttää apuna, sillä OYL:n rakenne on samantyyppinen, mutta yksityiskohtaisempi kuin AOYL. OYL:ssä säädetään lain soveltamisalan ja osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet sekä osakkeenomistajan oikeudet että velvollisuudet. OYL sääntelee yhtiön hallinnosta, tilinpäätöksestä sekä yhtiön rahoituksesta että varojen jakamisesta. Väliaikaislaeissa on osakeyhtiöiden päätöksentekoa helpottavaa sääntelyä, joka on myös sovellettavissa ASOY:hin. Myös osakeyhtiön osalta sääntelyä voidaan täydentää yhtiöjärjestyksellä, joka ei saa olla ristiriidassa lain kanssa.

Tilastokeskuksen selvityksen mukaan omistusasunnoissa asuu yhä iäkkäämpää väkeä. He myös osallistuvat usein aktiivisesti asunto-osakeyhtiön toimintaan joko hallituksessa tai suorittaen muita tehtäviä. Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan omistusasunnoissa asuvia henkilöitä oli vuonna 2018 kaikista ikäluokista 63 %, kun se vuonna 2008 oli 66 %. 70–74-vuotiaiden ikäluokassa omistusasumisen suosio on lähes sama kuin 10 vuotta aiemmin, mutta sitä korkeammissa ikäluokissa omistusasuminen on kasvattanut suosiotaan. Koska vuokra-asuminen on yleistynyt alle 40-vuotiaiden keskuudessa, entistä ikääntyneemmät henkilöt osallistuvat asunto-osakkeen omistajina aikaisempaa enemmän asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon.¹

¹ Tilastokeskus: Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa.

Covid-19-epidemia on vaikuttanut moneen yhteiskunnan osa-alueeseen ja toimintaan sekä myös muuttanut yhteiskunnan yhteydenpitotapoja verrattuna aikaisempiin vuosiin. Vuonna 2020 Tilastokeskuksen tekemän toisen tutkimuksen mukaan internetin käyttö medioiden seuraamiseen ja viestintään lisääntyi kolme prosenttiyksikköä edellisestä vuodesta. Internetin käyttö on lisääntynyt ja sitä on käytetty useasti päivän aikana, mikä on yleistynyt erityisesti kahdessa vanhemmassa ikäluokassa: 65–74-vuotiaissa ja 75–89-vuotiaissa. Edellisessä kasvu oli kuusi prosenttiyksikköä ja jälkimmäisessä seitsemän prosenttiyksikköä. Kaikkiaan internetin käyttäjien osuus väestöstä kasvoi edellisestä vuodesta 92,5 prosenttiin. Vaikka internetin käyttö on lisääntynyt, uusien tietoteknisten välineiden käyttöönotto nykyisissä poikkeusoloissa ja rajoitusten voimassa ollessa vaatii ikääntyvältä väestöltä suurta ponnistusta.²

Vuoden 2020 aikana covid-19-viruksen aiheuttaman poikkeustilanteen takia on säädetty uusia lakeja, annettu asetuksia, määräyksiä ja ohjeistuksia usealta taholta. Ensimmäiset määräykset ja ohjeet annettiin jo maaliskuussa 2020 valtioneuvoston toimesta, ja syksystä 2020 alkaen poikkeustilan ohjaus on hajautettu aluevirastojen vastuulle. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL) tukee ohjeistuksellaan aluehallintovirastoja (AVI). Myöhemmin 2020 vuoden syksyllä ilmestyi myös oikeusministeriön selvitys yhteisöjen 2020 kevään ja kesän kokouskäytännöistä. Selvitys pitää sisällään sekä asunto-osakeyhtiöiden että osakeyhtiöiden kokoukset väliaikaisen lain voimassaolon aikana. Oikeusministeriön selvityksen tuloksien perusteella on voitu arvioida tarvetta jatkaa keväällä 2020 säädetyn väliaikaisen lain eräiden säännösten voimassaolon jatkamista syyskuun 2020 jälkeen.

1.2 Tutkimuskysymykset ja tutkielman rajaus

Tässä tutkielmassa on tarkoituksena selvittää, mikä on kansallisen asunto-osakeyhtiölainsäädännön mukainen tapa päättää asunto-osakeyhtiön asioista ja miten se on muuttunut covid-19-pandemian ja -epidemian aikana. Tutkielmassa covid-19-taudin

² Tilastokeskus: Internetin käyttö medioiden seuraamiseen ja viestintään lisääntynyt.

maantieteellisen tarkastelun pääpaino on epidemia Suomessa. Siinä annetaan kuitenkin taustatiedot covid-19-taudista, joka nopeasti leviävänä on uhka koko maapallon väestölle. Se on erityinen uhka ikääntyvälle väestölle, mutta se voi jättää myös nuorempaan väestöön pitkäaikaisia seurauksia. Lisäksi tutkielmassa käsitellään covid-19-taudin leviämistä ja vaikutuksia yhteiskuntaan.

ASOY:n yhtiökokoukseen voi osallistua muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta vain osakkeenomistajat, jotka painottuvat nykyään vanhempiin ikäluokkiin. Täten on tarpeen käsitellä myös näiden osakkeenomistajien ikääntyvää joukkoa ja heidän tietoteknisiä taitojaan. Päätöksenteosta asunto-osakeyhtiössä covid-19-epidemian aikana selvitetään:

- Miten päätöksenteko on toteutettu?
- Miten tulisi toimia vastaisuudessa covid-19-taudin jatkuessa tai jonkun muun epidemian aikana?
- Tarvitaanko lainmuutos, asetus, ohjeistusta tai jotain muuta turvaamaan päätöksentekoa?

Aluksi käydään läpi Suomen lainsäädäntöä akateemisen kirjallisuuden avulla normaalilannetta apuna käyttäen. Oikeuskäytännön osalta todettakoon, että AOYL:ssä on määritelty oikeussuoja ja seuraamukset. Tutkielmassa käydään läpi Suomen kansallista lainsäädäntöä, sillä laajalti kerrostalojen omistusasumista ympäri maailmaa tutkinut valtiotieteiden lisensiaatti Martti Lujasen mielestä se on ainutlaatuinen ja tehokas.³

1.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusaihe on ongelmalähtöinen. Sitä käsitellään lainopillisesta näkökulmasta, jolloin perehdytään lain sisältöön, sen tulkintaan hallituksen esitysten sekä oikeuskäytäntöjen

³ Suomen Kiinteistölehti 4/2013, s 34–37.

HE 24/2009, kappale 1.3 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden lainsäädäntö.

ja muiden toimenpidesuositusten perusteella. Tutkimukseen on haettu sitä tukevaa tietoa THL:n sekä Valtioneuvoston kanslian selvityksistä.

Tutkimusaihetta käsitellään myös inhimillisestä näkökulmasta. Päätöksentekijät ovat ihmisiä, jotka koittavat rajoitusten ja ohjeistusten avulla parhaansa mukaan osallistua omaan elämäänsä vaikuttavaan tärkeään asiaan: asumiseen omistusasunnossa. Tutkimukseen on haettu sitä tukevaa tietoa myös Tilastokeskukselta.

Tutkielma on talousoikeudellinen ja se sijoittuu erityisen yksityisoikeuden ja julkisoikeuden väliin. Tarkoituksena on voimassa olevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön perusteella tutkia ja selvittää parhaat keinot, miten päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä tulisi tehdä poikkeuksellisen covid-19-epidemian aikana.

1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielma rakentuu kolmen pääluvun varaan. Se alkaa johdannolla, jossa esitellään tutkielman aihepiiri. Seuraavaksi esitellään covid-19 taudin epidemiatilannetta ja sen vaikutusta yhteiskuntaan. Tämän jälkeen esitellään kansallista asunto-osakeyhtiönormistoa, sen päätöksentekoa, toimijoita sekä seuraamuksia ja oikeusturvaa.

Edellisten kappaleiden johdatusten jälkeen käsitellään päätöksentekoa asunto-osakeyhtiössä covid-19-epidemian aikana. Kappale koostuu useasta alikappaleesta, jotka johdattelevat käsittelyn poikkeustoimien ohjauksesta lakimuutoksiin ja uusiin väliaikaislakeihin ja asetuksiin. Tämän jälkeen käsitellään erilaisia rajoitustoimia ja suosituksia. Koska ASOY:n yhtiökokoukseen voi osallistua muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta vain osakkeenomistajat, sivutaan tutkimuksessa myös omistusasuntojen omistajien ikäännyttymisen tuomia haasteita, kuten heidän tieto- ja viestintätekniisiä taitojaan, nyky-yhteiskunnan digitalisoituessa. Tämän lisäksi huomioidaan vielä Suomen Kiinteistöliitto ry:n (Kiinteistöliitto) ja Suomen Isännöintiliitto ry:n (Isännöintiliitto) suositukset

poikkeustilassa hoidettavaan päätöksentekoon. Kappaleen päättää oikeusministeriön laatima yhteenveto vuoden 2020 yhtiökokouksista.

Tutkielman lopussa analysoidaan päätöksenteon mahdollistamisen heikkoja kohtia. Näihin heikkoihin kohtiin esitetään erilaisia kehitysideoita. Tutkielma päättyy yhteenvetoon.

1.5 Lähteet

Normaalin tilanteen osalta tutkielmassa käsitellään päätöksentekoa asunto-osakeyhtiöissä voimassa olevan lainsäädännön näkökulmasta. Keskeisiä lähteitä ovat Suomen kansallinen lainsäädäntö, oikeuskirjallisuus, oikeudelliset artikkelit sekä muut aiheeseen liittyvät tärkeät tulkintalähteet. Suomen lainsäädännöstä keskeisin laki on AOYL⁴. Joiltain osin myös OYL:ssa säädetyt ratkaisut ovat poikkeustilanteessa käyttökelpoisia myös ASOY:ssä. Oikeuskirjallisuudesta tärkeimmät lähteet ovat Jyrki Jauhaisen, Tapio A. Järvisen ja Timo Nevalan vuonna 2019 julkaisema päivitetty versio kirjasta Asunto-osakeyhtiölaki sekä Marina Furuahjelmin, Ari Kanervan, Petteri Kuhasen ja Aki Rosénin vuonna 2019 julkaisema yhteisteos Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari 1–3.

Muina lähteinä on käytetty Juhani Kyläkallion, Olli Iirolan ja Kalle Kyläkallion vuonna 2019 julkaisemaa päivitettyä versiota kirjasta Osakeyhtiölaki I sekä Jukka Mähösen ja Seppo Villan vuonna 2019 julkaisemaa päivitettyä versiota kirjasta Osakeyhtiölaki III Corporate governance. Internet-lähteistä tärkeimpinä mainittakoon Valtioneuvoston kanslian julkaisut, Sosiaali- ja terveysministeriön sekä Terveyden ja hyvinvointilaitoksen sivustot. Myös Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton sivustoja on käytetty lähteenä.

⁴ Furuahjelm, M. Kanerva, A. Kuhanen, P & Rosén, A. (2019): Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 26.

2 Covid-19-epidemia

2.1 Yleistä

Covid-19 (**Corona, virus, disease**) on uuden SARS-CoV-2 viruksen aiheuttama tauti, joka alkoi joulukuussa 2019 Kiinan Hubein maakunnassa Wuhanin kaupungissa epidemiana. Sairastuneilla oli useimmiten vain lievähköjä flunssamaisia oireita tai epämääräisiä keuhkokuumeen kaltaisia oireita. Myöhemmin on käynyt ilmi, että joissain tapauksissa tauti saattaa johtaa monielinvajaatoimintaan, ja ihminen saattaa tarvita sairaalahoidon lisäksi tehohoitoa. Kuolleisuus tautiin on World Health Organizationin (WHO) mukaan noin yksi prosentti, mutta se vaihtelee 0,2 prosentista 15 prosenttiin riippuen ikäryhmästä, perussairauksista ja hoidon laadusta. Kuolleisuus on miehillä hiukan suurempi kuin naisilla.⁵

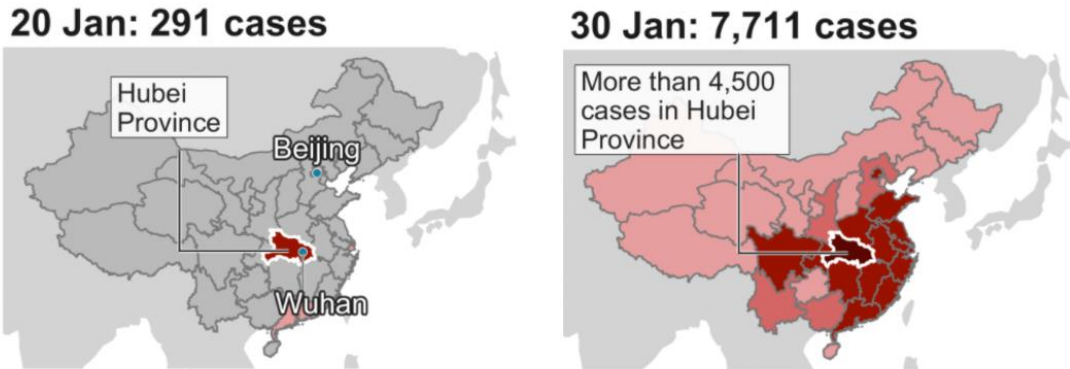
Covid-19:n taudinkuvaan kuuluu, että se tarttuu ensisijaisesti pisaratartuntana sairastuneen henkilön yskiessä tai aivastaessa. Covid-19 voi tarttua lähikontaktissa kosketuksen välityksellä, jos sairastunut on esimerkiksi yskinyt käsiinsä ja on sen jälkeen koskenut toiseen ihmiseen. Lisäksi covid-19 voi tarttua myös ilmajälitteisesti eli yskiessä tai aivastaessa pienien ilmaan pidemmäksi aikaa leijumaan jäävien hiukkasten, aerosolien, muodossa. Tällöin tartunnan voi saada myös kauempaa kuin kahden metrin etäisyydeltä. Ilmajälitteisiä tartuntoja on myös havaittu, jos sisätiloissa on ollut heikko ilmanvaihto, ja sairastunut henkilö on lisäksi hengittänyt voimakkaasti, laulanut, huutanut, tai puhunut koväänisesti. Covid-19-taudin tarttumisherkkyyttä havainnollistetaan kuvassa 1, johon on koostettu covid-19-tautitapaukset Kiinassa tammikuun 20. ja 30. päivän välisenä aikana 2020.⁶

⁵ Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (2021): Oireet ja hoito – koronavirus.
World Health Organization (2021): Coronavirus disease (COVID-19).

⁶ Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (2021): Oireet ja hoito – koronavirus.

How the virus has spread in China

■ No cases ■ 1 to 50 ■ 51 to 100 ■ 101 to 500 ■ More than 500



Source: China National Health Commission, BBC Research, 30 Jan

BBC

Kuva 1: Covid-19-tautitapaukset Kiinassa tammikuun 20. ja 30. päivän välisenä aikana 2020.⁷

Kuvasta 1 voidaan havaita, kuinka kymmenessä päivässä tautitapausten määrä kasvoi räjähdysmäisesti 291:stä 7711 tapaukseen. Samassa ajassa se levisi Wuhanin kaupungista muualle Kiinaan. Tammikuun loppupuolella asetettiin 11 miljoonan asukkaan Wuhan karanteeniin.⁸

2.2 Leviäminen

Covid-19 voi levitä sekä oireettoman kantajan että sairastamisen kautta. Edellä mainitut tarttumismuodot ovat vaikuttaneet siihen, että tauti on päässyt leviämään nopeasti. Jo tammikuun 2020 loppupuolella tautia ilmeni myös muualla, kuten Aasiassa, Euroopassa,

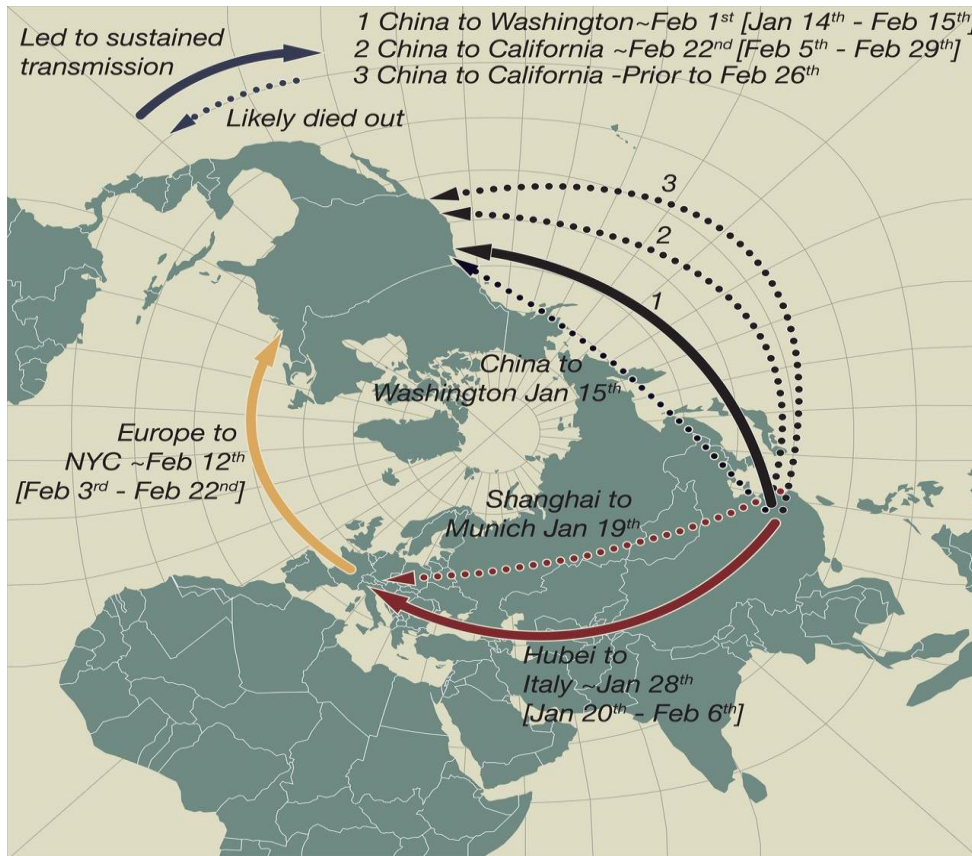
⁷ The New England Journal of Medicine (2021): Early Transmission Dynamics in Wuhan, China, of Novel Coronavirus–Infected Pneumonia, johon BBC:n julkistama kuva perustuu.

⁸ THL (2021): Oireet ja hoito – koronavirus.

WHO (2021): Coronavirus disease (COVID-19).

The New England Journal of Medicine (26.3.2020): Early Transmission Dynamics in Wuhan, China, of Novel Coronavirus–Infected Pneumonia.

Pohjois-Amerikassa ja Australiassa. Science-lehden artikkelissa on esitetty hypoteesi, miten covid-19-tauti levisi Eurooppaan ja Yhdysvaltoihin (kuva 2).⁹



Kuva 2: Covid-19-taudin leviäminen Eurooppaan ja Yhdysvaltoihin.¹⁰

Kuva 2 esittää covid-19-taudin leviämisen Yhdysvaltoihin. Siitä näkee myös, miten se saapui Eurooppaan. Ensinnäkin se levisi Wuhanista Saksaan ja Italiaan, ja Saksassa taudin leviäminen onnistuttiin pysäyttämään. Italiaan tauti levisi tammikuun 20. ja helmikuun 6. päivän välillä. Italiasta tautia levisi Eurooppaan ja edelleen Yhdysvaltoihin helmikuussa 2020. Yhdysvallat oli saanut covid-19-taudin jo tammikuun ja helmikuun puolenvälin aikoihin.¹¹

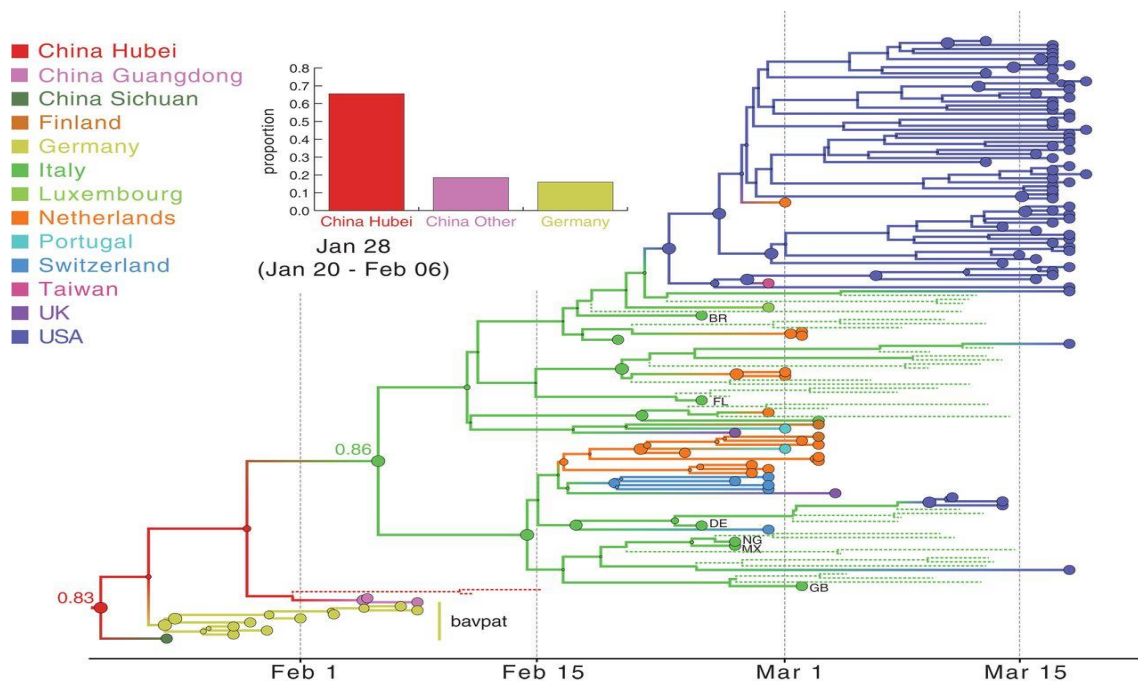
⁹ Science (2020): The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America.

¹⁰ Science (2020): The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America.

¹¹ The New England Journal of Medicine (2021): Early Transmission Dynamics in Wuhan, China, of Novel Coronavirus-Infected Pneumonia.

Science (2020): The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America.

Kuvassa 3 on esitetty toinen hypoteesi covid-19-viruksen leviämisestä maailmassa. Kuvassa 3 painotetaan erityisesti taudin etenemistä vuoden 2020 alkuneljänneksen aikana. Kuvan 3 mukaan tauti levisi jo tammikuun lopussa sekä Saksaan että Taiwaniin, mutta kumpikin leviäminen onnistuttiin pysäyttämään.¹²



Kuva 3: Hypoteesi covid-19-viruksen leviämisestä maailmassa.¹³

Covid-19-virus saapui Italiaan helmikuun 2020 alussa. Etelä-Euroopasta sen aiheuttamat tartunnat lähtivät etenemään kohti pohjoista. Suomen ensimmäinen koronatauti todettiin Lapissa yksittäisellä kiinalaisella turistilla tammikuun lopussa. Ensimmäiset varsinaiset covid-19-tartunnat Suomessa (FL, väri ruskea) ovat kuvan 3 mukaan ilmenneet helmikuun lopulla. Helmikuussa tauti levisi Afrikkaan ja Etelä-Amerikkaan. Maaliskuussa tartuntojen määrät kasvoivat, ja maailman terveysjärjestö WHO julisti covid-19-taudin pandemiaksi maaliskuussa 2020.¹⁴

¹² Science (2020): The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America.

¹³ Science (2020): The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America.

¹⁴ The New England Journal of Medicine: Early Transmission Dynamics in Wuhan, China, of Novel Coronavirus-Infected Pneumonia.

Science (2020): The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America.

2.3 Nykytilanne

Tällä hetkellä covid-19-virus on levinnyt jo ympäri maailmaa. Kaikkiaan tautiin sairastuneita oli 1.2.2021 lähes 103 miljoonaa ja kuolleita 2,2 miljoonaa. Vastaavasti 15.3.2021 tautiin sairastuneita oli 119,8 miljoonaa ja kuolleita 2,65 miljoonaa. 15.4.2021 tautiin sairastuneita oli 136,6 miljoonaa ja kuolleita 2,95 miljoonaa. Taulukkoon 1 on koottu kyseiset luvut maailmalla sekä muutamassa maassa.¹⁵

Maa	Sairastuneita miljoonissa			Tartuntojen kasvu (%)	
	1.2.2021	15.3.2021	15.4.2021	1.2-15.3.2021	16.3-15.4.2021
Yhdysvallat	26,0	29,5	31,3	13,5 %	6,1 %
Brasilia	9,2	11,5	13,5	25,0 %	17,4 %
Intia	10,7	11,4	13,7	6,5 %	20,2 %
Venäjä	3,8	4,4	4,6	14,5 %	5,7 %
Yhdistyneet kuningaskunnat	3,8	4,3	4,4	12,1 %	3,3 %
Ranska	3,2	4,1	5,1	27,5 %	25,0 %
Italia	2,6	3,2	3,8	26,6 %	17,3 %
Espanja	2,7	3,2	3,4	18,5 %	6,2 %
Saksa	2,2	2,6	3	17,7 %	15,8 %
Suomi	0,0	0,1	0,1	45,7 %	22,8 %

Taulukko 1: Covid-19-tautiin sairastuneita 1.2.2021, 15.3.2021 ja 15.4.2021.¹⁶

Taulukosta 1 voidaan nähdä, kuinka nopeasti covid-19-tauti on levinnyt maailmalla ja Suomessa 1,5 kuukaudessa. Eniten sairastuneita on ollut Yhdysvalloissa, jossa 1.2.2021 oli 26,0 miljoonaa sairastunutta, 15.3.2021 sairastuneita oli 29,5 miljoonaa ja 15.4.2021 niitä oli jo 31,4 miljoonaa. Tartuntojen määrä oli kasvanut ensimmäisenä tarkastelujaksolla 1.2.-15.3.2021 13,5 % ja rokotusten myötä toisella tarkastelujaksolla 16.3-15.4.2021 tartunnat olivat lisääntyneet vain 6,1 %:ia. Toista ja kolmatta sijaa ovat

¹⁵ Johns Hopkins University: Coronavirus Resource Center (tilanne 1.2.2021, 16.3.2021 ja 15.4.2021).

¹⁶ Johns Hopkins University: Coronavirus Resource Center (tilanne 1.2.2021, 16.3.2021 ja 15.4.2021).

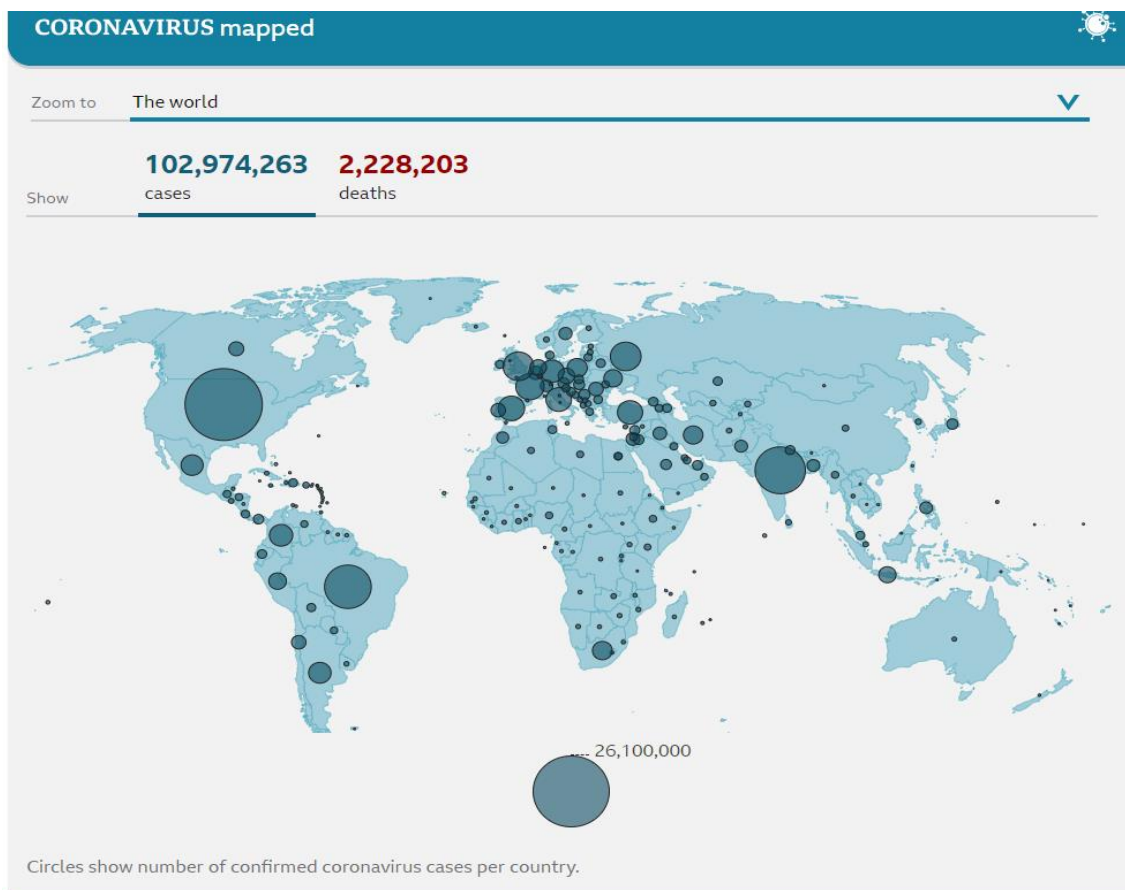
pitäneet Brasilia ja Intia, joilla 1.2.2021 oli noin 10 miljoonaa sairastunutta. Niistä Brasiliassa sairastuneiden kasvu on ollut jopa 25 %, mutta se on hidastunut toisella tarkastelujaksolla 17,2 %:n verran. Sen sijaan Intiassa tartuntojen määrät ovat toisella tarkastelujaksolla kasvaneet 20,2 %. Muista maista voi mainita Ranskan ja Italian, joiden osalta sairastuneiden määrä on kasvanut ensin noin 25 %, mutta sitten se on hidastunut. Suurin muutos toisella tarkastelujaksolla on tapahtunut Venäjällä, Yhdistyneissä kansakunnissa ja Espanjassa, joiden tartunnat ovat laskeneet 3,3–6,2 %. Suomessa sairastuneiden määrät ovat olleet vaatimattomia, mutta ajalla 1.2.-15.3.2021 kasvua on ollut jopa 46 %. Kasvu prosenteissa on huima, ja lukuna se vastaa 21 000 henkilöä. Myös Suomen osalta tautiin sairastuneiden suhteellinen osuus on puolittunut 22,8 %:n tasolle vastaten lukuna noin 15 300 henkilöä.¹⁷

Kuvassa 4 on Johns Hopkinsin yliopiston kokoama kartta covid-19-taudin levinneisyydestä maailmassa 1.2.2021. Kuvaa 4 havainnollistaa taulukon 1 tiedot. Kuvassa 4 esiintyy tummansinisiä ympyröitä, jotka kuvaavat covid-19-taudin levinneisyyttä. Mitä isompi ympyrä on, sitä enemmän on tartuntoja.¹⁸

¹⁷ Johns Hopkins University: Coronavirus Resource Center (tilanne 1.2.2021, 16.3.2021 ja 15.4.2021).

¹⁸ The New England Journal of Medicine: Early Transmission Dynamics in Wuhan, China, of Novel Coronavirus-Infected Pneumonia.

Science (2020): The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America (tilanne 1.2.2021).



Source: Johns Hopkins University, national public health agencies
 Figures last updated 1 February 2021, 08:31 GMT

Kuva 4: Covid-19-tautiin sairastuneet maittain (tilanne 1.2.2021).¹⁹

Kuvasta 4 nähdään, että eniten sairastuneita on Yhdysvalloissa ja seuraavana tulevat Eurooppa, Intia ja Brasilia. Kuvasta 4 voidaan nähdä myös pienempiä sinisiä ympyröitä, jotka kuvaavat tartuntoja Etelä-Amerikassa, Afrikassa ja Lounais-Aasiassa. Tartuntojen määrät ovat nousseet, mutta edelleen samat maat johtavat tartuntatilastoja.²⁰

2.4 Suomen epidemiatilanne, vaikutus yhteiskuntaan ja rokotenäkymät

Covid-19-tauti on yleisesti todettu vaaralliseksi ja helposti leviäväksi. Taudin leviämistä on terveydenhoidon rajalliseen kantokykyyn liittyen pyritty käytettävissä olevin keinoin

¹⁹ Johns Hopkins University: Mapped Coronavirus (tilanne 1.2.2021).

²⁰ Johns Hopkins University: Mapped Coronavirus (tilanne 1.2.2021).

ehkäisemään. Yhteiskunnan eri alueille on muun muassa jouduttu asettamaan alueellisesti vaihtuvia väliaikaisia rajoitteita, jotka tyypillisesti ovat liittyneet kokoontumisvapauteen.²¹

Covid-19-epidemiolla on monia samankaltaisia työmarkkinavaikutuksia Suomessa ja muualla maailmassa. Suomessa työmarkkinat varsinkin palvelu- ja matkailualoilla ovat kärsineet koronasta voimakkaasti ja lomautuksia ja työttömyysjaksoja on ilmoitettu runsaasti. Pohjoismaista Ruotsissa rajoituksia on ollut suhteellisesti vähiten, mikä on heijastunut positiivisesti talouteen. Työntekijän kannalta on ollut ratkaisevaa, kuinka paljon on pystytty tekemään etätöitä. Mitä enemmän työntekijä on pystynyt tekemään etätöitä, sitä pienempi on ollut hänen riskinsä tulla lomautetuksi tai irtisanotuksi. Suhteellisesti suurimmat tulonmenetykset ovat kohdistuneet pienituloisiin, nuoriin yrittäjiin ja epätyypillisissä työsuhteissa oleviin, kuten osa-aikatyötä, määräaikaisen työsopimuksen perusteella tehtävää työtä, kotona tehtävää työtä, freelancetyötä tai työvoiman vuokraukseen perustuvaa työtä tekeviin. Vastaavaan tulokseen on päädytty myös tutkittaessa Saksan, Italian, Espanjan, Puolan, Ruotsin ja Ison-Britannian työmarkkinoita. Työmarkkinat on jaettu tässä yhteydessä viiteen kategoriaan:²²

- ns. välttämättömät alat, kuten kuljetussektori tai terveyssektori, joissa toiminta on jatkunut lähes normaalisti.
- 2. kategoriassa työt hoidetaan pääasiassa etätöinä, kuten talous- ja asiantuntijapalvelut.
- 3. kategoria pitää sisällään lähes välttämättömät alat, joissa työt ovat jatkuneet lähestulkoon normaalisti. Nämä alat koskevat lähinnä kemian tuotantoon, tukku-kauppaan ja vähittäiskauppaan.
- 4. kategoria sisältää ei-välttämättömät alat, joissa ei voi tehdä etätöitä, kuten palvelut, muu teollisuus ja rakentaminen.

²¹ THL (2021): Koronaviruksen seuranta.

²² Valtioneuvoston kanslia: Covid-19 Tutkimuskatsaus 2/2020, s. 17–27.

Valtioneuvoston kanslia: Covid-19 Tutkimuskatsaus 8/2020, s. 30–39.

- 5. kategoria käsittää suljetut alat, joita ovat majoitus, asuminen, vapaa-aika ja turismi.

Suljetuille ja ei-välttämättömille aloille on tyypillistä matalapalkkaisuus ja suuri määrä itsensä työllistäjiä. Epidemian aiheuttaman kriisin pitkittyessä nämä kaksi alaa ja niissä työskentelevät tulevat kärsimään sen vaikutuksista ja epävarmuudesta eniten, kunnes rokotteella saadaan laumasuoja tai keksitään jokin muu ratkaisu.²³

Suomi on mukana EU-maiden yhteishankintamekanismissa, jolloin voidaan hankkia usean eri valmistajan rokotteita. Suomessa rokotukset ovat vapaaehtoisia, ja niitä annetaan 16 vuotta täyttäneille ja sitä vanhemmille. Kaikkien valmistajien rokotteita ei ole tutkittu riittävästi, jotta niitä voitaisiin antaa kaikenikäisille. Esimerkiksi Modernan virusrokote on tarkoitettu 18 vuotta täyttäneille ja sitä vanhemmille. AstraZenecaa puolestaan annetaan yleensä alle 70-vuotiaille. Muita myyntiluvan saaneita rokotevalmisteita ovat BionTech-Pfizer, Curevac, Johnson&Johnson ja SanofiPasteur-GSK. Venäläinen Sputnik V -rokotteen valmistaja on ottanut yhteyttä Euroopan lääkevirastoon European Medicines Agencyyn (EMA) mahdollisuudesta hakea myyntilupaa EU-alueelle.²⁴

THL on todennut, koska erityisesti yli 70-vuotiailla on selvästi suurempi riski sairastua covid-19-taudin vakavimpaan muotoon, heidän tulisi välttää altistumista ja siten sairastumista. Vakavampaan muotoon sairastuminen johtuu siitä, että iän karttuessa elimistön puolustuskyky heikkenee. Lisäksi usein ikääntyneillä henkilöillä voi olla perussairauksia, jotka edelleen altistavat heidät vakavalle covid-19-tautimuodolle. Rokotuksella voidaan suojella ikääntynyttä väestöä ainakin covid-19-taudin vakavimmalta muodolta. Kuvassa 5 on esitetty vuoden 2021 tammikuun lopussa THL:n tekemä arvio rokotusten etenemisestä Suomessa.²⁵

²³ Valtioneuvoston kanslia: Covid-19 Tutkimuskatsaus 2/2020, s. 17–27.

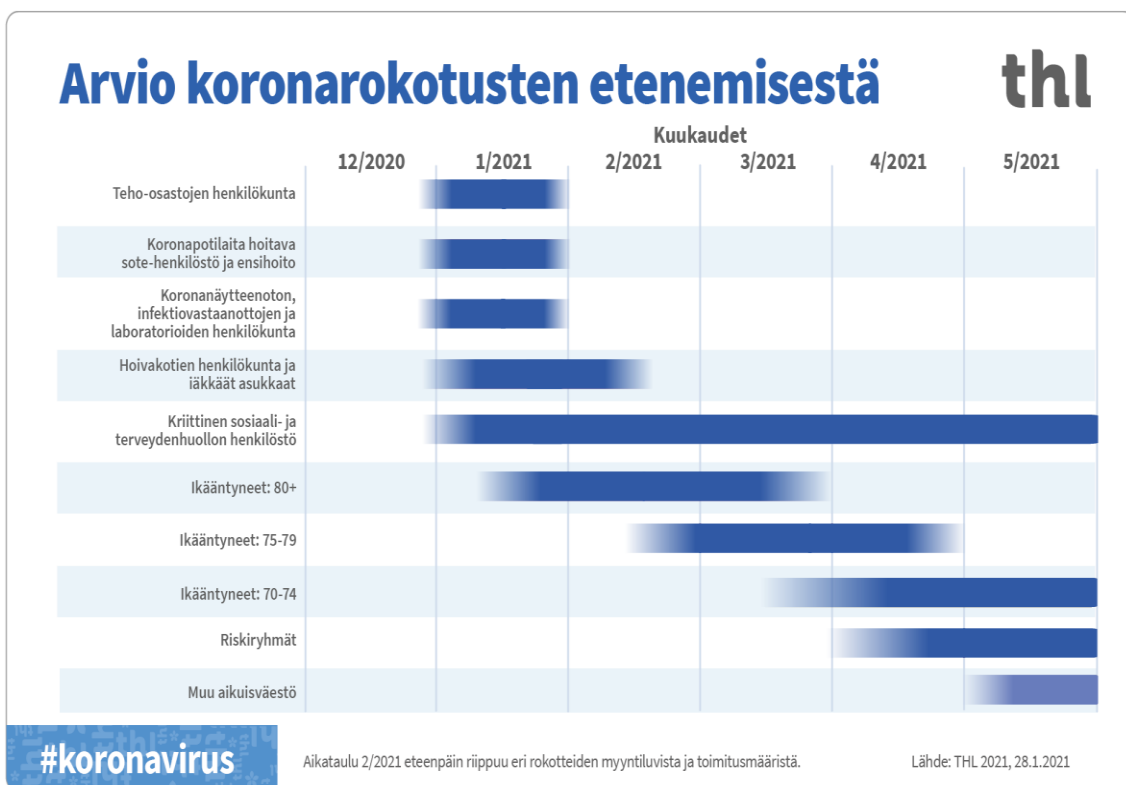
Valtioneuvoston kanslia: Covid-19 Tutkimuskatsaus 8/2020, s. 30–39.

²⁴ THL (2021): Infektiotaudit ja rokotteet.

STM (2021): Koronavirus ja kehitteillä olevat rokotteet.

THL (2021): Rokotusjärjestys ja covid-19-taudin riskiryhmät.

²⁵ THL (2021): Ikääntyneet ja muut riskiryhmät.



Kuva 5: Vuoden 2021 tammikuun lopussa tehty arvio koronarokotusten etenemisestä 12/2020–5/2021 välisenä aikana.²⁶

THL:n tammikuun lopussa tehdyn arvion mukaan hoivakotien henkilöstö ja asukkaat saivat rokotukset ensimmäisten joukossa helmikuun 2021 puoleen väliin mennessä. Ikääntyneiden, yli 74-vuotiaiden rokotukset ajoittuisivat tammikuun lopusta huhtikuun alkupuolelle, ja 70–74-vuotiaiden jatkuen toukokuulle asti. Riskiryhmien rokotukset alkaisivat huhtikuussa ja muun aikuisväestön toukokuussa. Kriittistä sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstöä rokotetaan koko kevään 2021 ajan. Rokotesuojan saamiseksi tarvitaan tämänhetkisen tiedon mukaan kaksi rokotuskertaa. Tätä kautta covid-19-taudin vaikutukset ja rokotukset ulottuvat suoraan myös asunto-osakeyhtiöiden toimintaan.²⁷

²⁶ THL (2021): Rokotusjärjestys ja COVID-19-taudin riskiryhmät (tilanne 28.1.2021).

²⁷ THL (2021): Koronaviruksen seuranta.

3 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiölaki säätelee asunto-osakeyhtiön toimintaa. Tässä kappaleessa käydään läpi lainsäätäjän näkemys lain tavoitteista, lain soveltamisesta normaalitilanteessa, tärkeimmistä toimintaperiaatteista ja päätöksentekijöistä eli toimijoista. AOYL:n luvuissa 1 ja 28 säädetään sovellusala, ja lisäksi luku 1 pitää sisällään tärkeimmät toimintaperiaatteet. AOYL:n luvuissa 4–5 säädetään ASOY:n kunnossapidosta ja muutostöistä. AOYL:n luvuissa 6–7 ja 9 säädetään AOYL:n hallinnosta toimijoineen, kuten yhtiökokouksesta, hallituksesta, isännöitsijästä sekä tilin- ja toiminnantarkastajista. Kappale 3 päättyy seuraamuksiin ja oikeussuojaan (AOYL luvut 23–27).

3.1 AOYL:n tavoitteet

AOYL:ssä säännellään keskeiset yhtiöoikeudelliset yleiset periaatteet, jotka koskevat osakkaiden, velkojien ja yhtiön johdon asemaa sekä näiden keskinäisiä suhteita. Ensimmäinen yleinen periaate on osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun eli yhdenvertaisuusperiaate. Toinen yleinen periaate on yhtiön johdon huolellisuusperiaate ja velvollisuus edistää yhtiön ja sen kaikkien osakkaiden yhteistä etua. AOYL:ssä olevat yksityiskohtaiset säännökset on johdettu yleisistä periaatteista. Yleisiä periaatteita käytetään sekä yksityiskohtaisten säännösten tulkintaan että tilanteissa, joissa yksityiskohtainen sääntely puuttuu.²⁸

Hallituksen esityksestä HE 24/2009 käy ilmi tavoitteet, jotka AOYL:lle on asetettu. Lain myötä oli tavoitteena uudistus, jossa edistettäisiin asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki onkin muilta osin saman kaltainen kuin OYL muutamaa

²⁸ HE 24/2009, 2.1 Tavoitteet.

Jauhainen, J., Järvinen, T. ja Nevala, T. (2019): Asunto-osakeyhtiölaki, s. 3–4.

Oikeusministeriö (2006): ASOY-mietintö, s 8-11.

poikkeusta lukuun ottamatta. Siinä on huomioitu muu yhtiölainsäädännön kehitys ja sopeutettu sekä sisällöltään että kirjoitustavaltaan selkeämmäksi ja helposti ymmärrettäväksi erityisesti yhtiöiden osakkeenomistajille ja maallikkojohdolle.²⁹

AOYL sääntelee yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajat. Kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan kesken on esitetty selkeästi. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen sisältö ja periaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa on tuotu AOYL:ssä esille. AOYL:ssä on lisätty yhtiöiden toimintamahdollisuuksia hallitusti, mikä on tarpeen yhtiöiden päätöksenteon varmistamiseksi toimintaympäristön ja asu-
mistarpeiden muuttuessa. AOYL:n myötä on voitu vähentää toimintaan liittyvää epävarmuutta, ja täten lisätty yhtiöiden ja osakkeenomistajien tosiasiallisia toimintamahdollisuuksia liittyen esimerkiksi hissien jälkiasennuksiin.³⁰

AOYL pitää sisällään säännökset siitä, missä asioissa ja miten toimivaltaa voidaan siirtää eri toimijoiden, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja isännöitsijä, välillä. Voimassa olevat oikeudet on kirjattu AOYL:ään. Pääperiaatteena on, että hallituksen yleisiin tehtäviin kuuluva asia voidaan siirtää yhtiökokoukselle, ja hallitus voi ottaa päätettäväkseen isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvan asian. Siirtämisellä on merkitystä vahingonkorvausvastuun osalta, sillä vastuu siirretystä päätöksestä siirtyy lähtökohtaisesti päätöksentekijälle. Myös tuottamuksella on vaikutusta vahingonkorvausvastuun määräytymiseen. Siirretyillä tehtävillä ei ole vaikutusta yhtiön edustamiseen.³¹

AOYL:llä on sekä kansantaloudellisia että taloudellisia vaikutuksia. ASOY:n kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapitoa ja kehittämistä edistävät sekä kunnossapitovastuun että muutostyöoikeuden sisällön selventäminen sekä hyvän rakennustavan noudattaminen. Sääntelyn selkeyttäminen helpottaa yhtiön päätöksentekoa, ja yhdessä yhtiön johdolle asetetun kunnossapitotarpeen seurantavelvollisuuden kanssa ne edistävät omalta

²⁹ HE 24/2009, 2.1 Tavoitteet.

Jauhiainen, J., Järvinen, T. ja Nevala, T. (2019): Asunto-osaakeyhtiölaki, s. 3–4.

³⁰ HE 24/2009, 2.1 Tavoitteet.

³¹ HE 24/2009, 2.2.9 Hallinto.

osaltaan ASOY:n kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapitoa ja kehittämistä. Tämä puolestaan helpottaa yhtiöiden päätöksentekoa kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidosta, kehittämisestä ja kulujen rajoittamisesta.³²

AOYL antaa osakkeenomistajille vaikutusmahdollisuuksia yhtiön päätöksenteossa ja mahdollisuuksia ennakoida vastikkeen maksuvelvollisuuden kehittymistä tulevaisuudessa. Se on parantanut jossain määrin myös osakkeenomistajien oikeussuojaa. Toimijoiden, kuten yhtiökokous, hallitus ja isännöitsijä, hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja isännöintiyrityksen aseman selkeytyminen on helpottanut hallinnon järjestämistä. AOYL pitää sisällään myös säännökset toiminnantarkastuksesta asunto-osakeyhtiössä.³³

3.2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölaki sääntelee asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ja määrittelee soveltamisalan. Sen lisäksi ASOY:ssä on lakisääteisesti yhtiöjärjestys, jolla voidaan määrittää ASOY:n toimintaa tarkemmalla tasolla. Yhtiöjärjestys ei AOYL 1 luvun 12 §:n mukaan saa olla AOYL:n tai muun lain vastainen.

3.2.1 Yleistä

AOYL 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, ja jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiöitä voi olla kolmea erilaista, jotka ovat kvasiasunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Ennen 1.3.1926 rekisteröityjä

³² HE 24/2009, 3.1 Taloudelliset vaikutukset.

³³ HE 24/2009, 3.1 Taloudelliset vaikutukset.

asunto-osakeyhtiöitä ja niitä muistuttavia kiinteistöosakeyhtiöitä kutsutaan kvasi-asunto-osakeyhtiöiksi, kun niissä osakkeiden tuottama hallintaoikeus perustuu yhtiökouksen päätökseen eikä yhtiöjärjestykseen. AOYL:n soveltamisen edellytyksenä on, että huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet ovat asumiskäytössä. Yhtiöjärjestys on voitu lisätä jälkikäteen kvasiasunto-osakeyhtiöön, jolloin se täyttää voimassa olevan AOYL:n mukaiset edellytykset.³⁴

3.2.2 Toiminnan keskeiset periaatteet

Asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet on säädetty AOYL:n 1 luvun 5–12 §:ssä. Keskeisiä periaatteita on kahdeksan, joista ensimmäinen koskee yhtiön toimintaa ja tarkoitusta. AOYL 1 luvun 5 §:n mukaan yhtiön tarkoituksena on huolehtia hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta AOYL:n, yhtiöjärjestyksen tai kiinteistöjen ja rakennusten perustamissopimuksen tai muun sopimuksen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön rekisteröinnin yhteydessä on täytettävä perusvaatimus, jonka mukaan yli puolet asunto-osakeyhtiön hallinnasta olevista osakkeista on varattu asumistarkoitukseen. Sen lisäksi yhtiöllä voi olla muita tiloja, kuten liikehuoneistoja, kerhotiloja ja kylmäkellari. Muiden kuin asuintilojen osalta yhtiöjärjestyksessä tulee olla määriteltynä tilan toiminta, jolloin nämäkin kuuluvat yhtiön tarkoituksen mukaiseen toimintaan ja niihin voidaan kohdistaa tarpeelliset huolto- ja kunnostustoimenpiteet.

Toisen periaatteen mukaan yhtiön liiketoimet kohdistuvat kiinteistöön, mutta eivät uuden omaisuuden hankintaan ja sen myötä tapahtuvaan liiketoimintaan. Yhtiö voi lunastaa omia osakkeitaan, jos yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Rahavarojen osalta yhtiön kuuluu hoitaa niitä huolella ja tarkoituksenmukaisesti. Yhtiö voi muuttaa tarjoamiinsa palveluita tai lopettaa niitä osakkaiden enemmistöpäätöksellä. Tällaisina palveluina tulevat kyseeseen lähinnä lankapuhelimesta luopuminen tai lämmitysjärjestelmän

³⁴ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 25–27.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 5–24.

muuttuminen. Myös tilojen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa, kuten saunatilojen tai kylmäkellarin poistaminen vähäisen käytön vuoksi, mikä edellyttää kaikkien osakkaiden enemmistöpäätöksen, jos siitä ei ole mainintaa yhtiöjärjestyksessä. Muuten on ensin muutettava tämän osalta yhtiöjärjestystä ennen kuin päätös tilojen käyttötarkoituksen osalta voidaan tehdä.

Yhtiö voi myös laajentaa tarkoituksenmukaista toimintaansa, kunhan laajennettu toiminta liittyy kiinteistön ja rakennuksen käyttöön. Tällainen toiminta voi olla ateriointimahdollisuuden tai kerhotoiminnan järjestäminen. Asunto-osakeyhtiön hallitsemmalle tontille rakentaminen on myös osa yhtiön tarkoitusta ja toimintaa. Rakentamisesta aiheutuvien riskien osuus ei kuulu yhtiön toimintaan tai ei ole tarkoitukseen kuuluva osa, vaan ne kuuluvat rakennushankkeen toteuttajalle eli rakennusyhtiölle tai vastaavalle.³⁵

Asunto-osakeyhtiö eriytetään kolmannen periaatteen eli AOYL 1 luvun 6 §:n mukaan osakkeenomistajistaan erilliseksi oikeushenkilöksi, joka syntyy kaupparekisteriin rekisteröityessä. Oikeushenkilönä se on oikeustoimikelpoinen, joten yhtiön toimitelimet tekevät päätöksiä sen oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyen. Yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti osakkeenomistajalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta tai muuta yhtiön menojen kattamiseksi. AOYL 4 luvun 1 §:n mukaan rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan 4 luvun 2–3 §:ien mukaan, jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin.³⁶

AOYL 1 luvun 7 §:n määrittämän neljännen periaatteen mukaan asunto-osakeyhtiöllä ei 1.1.2019 alkaen tarvitse olla osakepääomaa. Jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä osakkeen nimellisarvoa, osakeyhtiö voidaan perustaa joko kokonaan ilman osakepääomaa tai perustettavan yhtiön osakkeista maksettava rahasumma merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Jos merkintähinta merkitään osakepääomaan, se on sidottua

³⁵ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 43–49.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 24–58.

³⁶ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 49–51.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 31–33.

pääomaa. Ennen vuotta 1.1.2019 perustettujen yhtiöiden osakepääoma voidaan alentaa alle vaaditun 2500 euron, ja siihen sovelletaan AOYL 17 luvun sääntelyä. Pääoman pysyvyyden lisäksi osake voidaan AOYL 1:8 pykälän määrittämän neljännen periaatteen mukaan rajoituksetta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla yhtiöjärjestyksen sallimalla tavalla.³⁷

AOYL 1 luvun 9 §:n viidennen periaatteen mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jossa päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, ellei AOYL 6 luvussa tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta, joka on kuudes periaate, on säädetty AOYL 1 luvun 10 §:ssä. Sen mukaan osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty toisin. Osakeyhtiön toimijat, yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä, eivät saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan asettamaan osakkeenomistajia eriarvoiseen asemaan. Yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoituksena on estää enemmistöosakkaiden suosimista vähemmistöosakkaiden kustannuksella. Yhtiö voi tehdä osakkeenomistajan kannalta edullisen päätöksen, jos myös muut osakkeenomistajat hyötyvät siitä joko välillisesti tai välittömästi.³⁸

Seitsemäs periaate koskee yhtiön johtoa. AOYL 1 luvun 11 §:n mukaan yhtiön johdon, hallituksen ja isännöitsijän on noudatettava sekä huolellisuus- että lojaliteettivelvoitetta. Huolellisuusvelvoite tarkoittaa, että yhtiön johdon toimien on oltava objektiivisesti tarkasteltuna sellaisia kuin tuossa asemassa olevilta henkilöiltä voi edellyttää. Toimien huolellisuutta ei kuitenkaan arvioida yhtä ankarasti kuin vastaavasti osakeyhtiön johdon osalta. Lojaliteettivelvollisuuden osalta yhtiön johdon edellytetään toimivan koko asunto-osakeyhtiön edun mukaisesti. Hallituksen toimissa ei saa näkyä ristiriitaa, vaikka yhtiössä olisi erityyppisiä osakkeenomistajia.³⁹

³⁷ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 51–54.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 33–35.

³⁸ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 54–73.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 36–53.

³⁹ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 73–75.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 54–56.

AOYL 1 luvun 12 § pitää sisällään kahdeksannen periaatteen. Sen mukaan osakkeenomistajat voivat yhtiöjärjestyksellä määrätä yhtiön toiminnasta, mutta siihen ei voi ottaa mukaan määräyksiä, jotka ovat AOYL:n tai jonkin muun lain vastaisia. Yhtiöjärjestykseen ei myöskään voi ottaa mukaan sellaisia määräyksiä, jotka rajoittavat osakkeenomistajan oikeutta järjestää hänen hallinnassaan olevia elämisen ja asumisen tiloja. Naapureita tai asunto-osakeyhtiön toimintaa haittaavaan toimintaan liittyvät määräykset voidaan ottaa mukaan. Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältö on määritelty AOYL 1 luvun 13 §:ssä. Yhtiöjärjestykseen ei kannata tuoda niitä olettasäännöksiä, joista säädetään jo AOYL:n luvuissa 6, 7 ja 9. Näitä ovat muun muassa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat, yhtiökoukouskutsun toimittaminen, hallituksen kokoonpano ja toimikausi sekä tilin- ja toiminnan-tarkastajien valinta ja heidän toimikautensa.⁴⁰

Yhtiöjärjestyksen osalta on säädetty vähimmäissisällön ohella tarvittaessa myös kolmesta valinnaisesta kohdasta. Lyhyesti yhtiöjärjestyksen valinnaiset kohdat ovat määräyksiä, joilla mahdollistetaan lain säännöksen mukainen toiminta, jos sitä vastaava määräys on yhtiöjärjestyksessä. Tällainen tilanne voi olla lunastuslausekkeen osalta, joka on säädelty AOYL 2 luvun 5 §:ssä, ja sen lisäksi siitä on määrättävä myös yhtiöjärjestyksessä. Toinen valinnainen yhtiöjärjestyksestä koskeva kohta liittyy AOYL 4 luvun 2–3 §:ien vastuujaoista poikkeamiseen, yhtiökokousmenettelyyn, hallituksen toimintaan, isännöitsijän valintaan tai huoneiston luovuttamiseen toisen käyttöön. Kolmas valinnainen yhtiöjärjestyksestä koskeva kohta pitää sisällään lähinnä informatiivisia asioita, jotka liittyvät hallituksen kokoontumiseen ja päätöksentekoon, yhtiökokouksen päätöksentekoon ja isännöitsijän asemaan ja yleisiin tehtäviin.⁴¹

⁴⁰ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 75–77.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 56–58.

⁴¹ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 75–90.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 58–70.

3.3 Toimenpiteet ja päätöstyypit

Kiinteistöön ja rakennuksiin liittyvät toimenpiteet voidaan jakaa karkeasti kolmeen ryhmään. Ne ovat kunnossapito ja uudistukset, yhtiön hallintoon liittyvät muutokset sekä muut muutokset. Vastaavasti päätöstyypit voidaan jakaa kolmeen tyyppiin, jotka ovat enemmistö päätös, määräenemmistö päätös ja kaikkien osakkaiden hyväksynnän edellyttämät päätökset. Yhtiöjärjestyksellä voidaan tiukentaa päätöstyyppejä, mutta ei lain vastaisesti. Enemmistö päätöksellä tarkoitetaan päätöstä, jota kannattaa yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Määräenemmistö päätöksellä tarkoitetaan päätöstä, jossa ehdotusta on kannattanut vähintään 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja vähintään 2/3 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista.⁴²

AOYL:n mukaan perityllä yhtiövastikkeella voidaan kattaa ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, edellisten käytöstä ja kunnostuksesta, perusparannuksesta, lisärakentamisesta, yhteiskäyttöisestä tavarasta tai muusta yhtiölle kuuluvasta kulusta. Päätökset näiden hankinnasta tehdään yleensä enemmistö päätöksellä. Yhtiön hallintoon liittyvät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muuttaminen, suunnattu osakeanti tai omien osakkeiden lunastaminen, edellyttävät määräenemmistö päätöksen. Yhtiökokouksen puheenjohtajan on määräenemmistö päätöksessä ilmoitettava tästä ennen äänestyksen alkamista.⁴³

Kolmannen ryhmän toimenpiteistä muodostavat ne, joissa vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus. Tällaisia ovat yhtiömuodon muuttaminen, yhtiön asettaminen selvitystilaan, yhtiön sulautuminen tai jakautuminen sekä yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuksien luovuttaminen. Näissä tilanteissa puheenjohtaja merkitsee yksimielisen päätöksen pöytäkirjaan, ja sen lisäksi suostumus on saatava myös

⁴² Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 1, s 253–388.

Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 121–128.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 36, 463–465.

⁴³ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 121–128, 156–186.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 455–466, 506–562.

niiltä, jotka olivat poissa yhtiökokouksesta. Kaikkien osakkaiden suostumusta vaativat päätökset ovat harvinaisia.⁴⁴

3.4 Toimielimet

ASOY:n toimielimiä ovat yhtiökokous, yhtiötä johtava hallitus, hallituksen valitsema isännöitsijä sekä yksi tai useampi toiminnan- tai tilintarkastaja. Toiminnan- ja tilintarkastajat ovat yleensä yhtiökokouksen valitsemia. Niiden osalta voi olla määräyksiä myös yhtiöjärjestyksessä. Heidän tehtävänä on valvoa sekä hallituksen että isännöitsijän tehtävien hoitoa ja antaa niistä lausunto yhtiökokoukselle. Tilintarkastaja pitää pääsääntöisesti valita silloin, kun yhtiössä on vähintään 30 asumistarkoitukseen varattua huoneistoa. Tilintarkastaja voidaan edellyttää valittavan myös jonkin muun lain, kuten tilintarkastuslain, perusteella. Jos yhtiö ei valitse tilintarkastajaa, sen on valittava toiminnantarkastaja, joka voi olla esimerkiksi yhtiön asukas.⁴⁵

3.4.1 Yhtiökokous

AOYL 6 luvun mukaan varsinainen yhtiökokous on kutsuttava koolle kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiön tilikausi on päättynyt. Käytännössä tämä tarkoittaa, että varsinainen yhtiökokous on pidettävä kesäkuun loppuun mennessä. Pitoaikaa ei voida AOYL:n vastaisesti määrätä yhtiöjärjestyksellä aikaisemmaksi, mutta se voidaan pitää aikaisemmin AOYL 6:12 pykälän mukaisten asiakirjojen ollessa valmiit aikaisemmin.

Yhtiökokouksessa päätetään AOYL 6 luvun 3 §:n mukaisesti tilinpäätöksen vahvistamisesta, voiton tai tappion käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle, talousarviosta, yhtiövastikkeen määrästä, hallituksen jäsenten, tilin- ja

⁴⁴ Furuhielm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 187–211.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 562–594.

⁴⁵ Furuhielm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 421–441.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 801–822.

toiminnantarkastajan valinnasta sekä muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Asunto-osakeyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa pyritään yhtiökokoukselle kuuluvien päätösten tekemiseen. Näitä asioita ovat muun muassa päätökset osakkaan huoneiston hallintaan ottamisesta, yhtiön perimistä vuokrista sekä suuremmista peruskorjauksista ja uudistuksista. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päättää yleensä suurempien korjausten ja uudistusten yksityiskohdista ja rahoituksesta, mitä pidetään tärkeänä myös yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen varmistamiseksi.⁴⁶

Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös edellyttää, että varsinaisia yhtiökokouksia on enemmän, mutta ensimmäinen varsinainen yhtiökokous on kuitenkin pidettävä ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Varsinaisten yhtiökokouksien lisäksi voidaan pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia AOYL:n 6 luvun 4–6 §:n mukaisesti hallituksen, osakasvähemmistön tai toiminnan- tai tilintarkastajien niin vaatiessa. Osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräistä yhtiökokousta, mutta vaatimus on tehtävä kirjallisesti.⁴⁷

Yhtiökokous käyttää ylintä päätösvaltaa ASOY:ssä ja päättää kaikista niistä asioista, joita ei ole AOYL:ssä säädetty tai yhtiöjärjestyksessä määrätty hallituksen toimivaltaan kuuluviksi. Näiden lisäksi yhtiökokouksessa voidaan AOYL 6:12 pykälän mukaan päättää vain niistä asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa. AOYL 6:7 pykälän mukaan yhtiökokoukseen on kaikilla niillä osakkeenomistajilla osallistumisoikeus, jotka ovat yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä eli yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakeluteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Poikkeuksena tähän on yhtiön omistuksessa olevat osakkeet, jotka eivät oikeuta osallistumaan yhtiökokoukseen. Vaikka puhevaltaa ei ole erikseen mainittu laissa, se sisältyy osallistumisoikeuteen. AOYL:n 6:17 pykälän mukaan

⁴⁶ HE 45/2020 vp.

⁴⁷ Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 360–367.

etäosallistumisen esteenä ei voi olla se, että osakkeenomistajat eivät voi tieto- ja viestintätekniikan välityksellä käyttää puhevaltaansa täysimääräisenä.⁴⁸

Osakkeenomistaja voi valtuuttaa mielellään kirjallisesti toisen henkilön, asiamiehen, edustamaan itseään ja käyttämään hänen puhevaltaansa yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajalla ja asiamiehellä on AOYL 6:8 pykälän mukaan oikeus käyttää avustajaa yhtiökokouksessa. Jos osakkeet ovat kahden tai useamman yhteisomistuksessa, he kaikki voivat osallistua yhtiökokoukseen osakkeiden jakamattomuusperiaatteen mukaisesti. Tällöin kaikki yhteisomistettujen osakkeiden omistajat äänestävät samalla kerralla. Jos paikalla on vain yksi yhteisomistajista, hän tarvitsee muilta valtuutuksen tai hän ei voi käyttää omaa osaansa äänioikeudestaan.⁴⁹

Poikkeuksena valtuutukseen on asemavaltuutus, jonka mukaan yhtiön kiinteistössä samassa taloudessa asuvat avio- ja avoparit eivät tarvitse toisiltaan valtuutusta. Sama koskee toimitusjohtajaa, joka voi edustaa yhteisöään asemansa perusteella yhteisön ollessa osakkeenomistajana. Asemavaltuutus voidaan kumota toisen osakkaan ilmoittaessa yhtiön edustajalle, ettei toisella osakkaalla ole oikeutta edustaa häntä. Myös sijoittajaosakkeenomistajat tai muualla vakituisesti asuvat yhteisomistajat tarvitsevat aina valtakirjan.

Vuokraoikeuteen perustuen asukkaalla on myös oikeus osallistua yhtiökokoukseen, kun käsittelyn kohteena ovat yhteiset tilat, ASOY:n järjestyssäännöt, heidän huoneistoonsa tai yhteisiin tiloihin vaikuttava kunnossapito tai uudistaminen, kuten putki- tai piharemontti. Asukkaalla on puhevalta, mutta ei äänioikeutta. Useammasta asukkaasta saa olla paikalla vain yksi, ja hänellä on osakkeenomistajan tavoin oikeus käyttää vain yhtä asiamiestä tai avustajaa. Asiamiehen tai avustajan pätevyydelle ei ole asetettu AOYL:ssä vaatimuksia. Liikehuoneiston vuokraajalla ei ole oikeutta osallistua yhtiökokoukseen.

⁴⁸ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 55–64.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 368–381.
HE 24/2009, 6 luku 7. pykälä.

⁴⁹ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 59–64.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 374–381.

Ulkopuolisen asiantuntijan, kuten rakennusurakoitsijan edustajan, läsnäolo voidaan sallia yhtiökokouksessa.⁵⁰

3.4.2 Hallitus

ASOY:n johtona toimii hallitus, joka on yhtiökokouksen valitsema. Se on luottamustoimi ja siihen liittyy AOYL:n 7:4 pykälän mukaan esteellisyys- ja AOYL:n 7:10 pykälän mukaan kelpoisuusvaatimuksia, jotka OYL:ssä ovat tarkemmat⁵¹. Se toimii AOYL 7 luvun mukaisesti yhtiökokouksen valtuutuksella hoitaen ASOY:n hallintoa ja päättäen tavanomaisista asioista. Hallitus valitsee isännöitsijän ja valvoo hänen toimintaansa. Hallituksen velvollisuuksiin kuuluu huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Se edustaa yhtiötä ulkopuolisiin nähden ja on allekirjoitusoikeuden omaava, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole sitä rajoitettu.⁵²

Hallituksella ei AOYL 7:2.3 momentin mukaisesti ole oikeutta sellaisiin toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioiden epätavallisia, laajakantoisia tai ne vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin. Kiireellisissä tapauksissa hallitus voi ryhtyä toimenpiteisiin eikä sen tule odottaa yhtiökokouksen päätöstä, jos muuten aiheutuisi olennaista haittaa yhtiölle. Tällainen tilanne on esimerkiksi putkirikko tai katon vuotaminen. Hallitus voi kuitenkin toimivaltansa kuuluvia asioita siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi tai isännöitsijän tehtäväksi.⁵³

⁵⁰ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 55–64.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 368–381.

⁵¹ Kyläkallio, J., Iirola, O. & Kyläkallio, K.: Osakeyhtiölaki I. 2.2 OYL 6:12.1 momentti.

⁵² Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 247–280.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 640–671.

⁵³ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 247–280.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 640–671.

3.4.3 Isännöitsijä

AOYL 7 luvun 17 §:n mukaan isännöitsijän tehtävänä on hoitaa yhtiön käytännön hallintoa ja juoksevia asioita. Hänen tulee huolehtia sekä kiinteistön että rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenille tarpeelliset tiedot hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toisaalta isännöitsijä voi myös yksin päättää hänelle oikeutetuista päivittäisistä asioista, jotka voivat vaihdella asunto-osakeyhtiöittäin. Hän voi myös oman toimivaltansa rajoissa edustaa yhtiötä. Isännöitsijällä ei ole oikeutta päättää sellaisista toimista, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioiden epätavallisia tai laajakantoisia. Hän tarvitsee näihin hallituksen valtuutuksen. Jos hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa, isännöitsijä voi toimia ja hänen on annettava hallitukselle tieto toimistaan mahdollisimman pian. Tällainen tilanne on esimerkiksi putkirikko tai katon vuotaminen.⁵⁴

3.5 Seuraamukset ja oikeussuoja

3.5.1 Päätöksen moittiminen

Osakkeenomistajalla on kolme kuukautta aikaa nostaa moitekanne yhtiökokouksen päätöksestä, minkä jälkeen päätös on pätevä. Moitekanne voidaan nostaa, jos päätös on AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen vastainen tai sen käsittelyssä ei ole noudatettu AOYL:n menettelyä koskevia säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä, jolloin virhe on voinut

⁵⁴ Furuhejm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 2, s 247–280.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 640–671.

vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen. Moitekanteella voidaan päätös julistaa pätemättömäksi tai muuttaa päätöstä, jos tiedetään, minkä sisältöinen sen olisi pitänyt olla. Pätemätön tai muutetun yhtiökokouksen päätöksen oikeusvaikutukset koskevat kaikkia osakkeenomistajia, ja myös niitä, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen.⁵⁵

AOYL 23 luvun 2 §:n mukaan yhtiökokouksen päätös voi olla mitätön useasta syystä. Ensimmäinen päätös on mitätön, jos kokouskutsua ei ole toimitettu sitä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Toiseksi päätös on 1:10 pykälän mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja samalla mitätön, jos jonkun osakkeenomistajan kustannuksella annetaan toiselle osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua, eikä tähän ole edelliseltä osakkeenomistajalta saatu suostumusta. Yhtiökokouksen päätös on mitätön myös silloin, kun päätöstä ei olisi saanut AOYL:n mukaan tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Sama koskee päätöstä, jossa edellytetään kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, eikä tätä ole saavutettu. Vastaavat perustelut pätevät AOYL:n 23 luvun 3 §:n mukaan myös hallituksen tekemiin päätöksiin.⁵⁶

3.5.2 Vahingonkorvaus

AOYL 24 luku käsittelee vahingonkorvausta. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on velvollisuus edistää yhtiön etua. Jos hallituksen jäsen, isännöitsijä, yhtiökokouksen puheenjohtaja ja toiminnantarkastaja ovat tehtävässään AOYL:ia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaneet vahinkoa yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle, he ovat vahingonkorvausvelvollisia. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän osalta vahingonkorvausvelvollisuus pätee myös silloin, kun siitä on aiheutunut vahinkoa osakkeenomistajalle tai jollekin muulle henkilölle. Osakkeenomistajan kohdalla myös myötävaikuttaminen johtaa vahingonkorvaukseen, jos vahingon kohteena on yhtiö,

⁵⁵ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 3, s 338–346, 357–358.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 1151–1163, 1175–1179.

⁵⁶ Furuholm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 3, s 346–358.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 1163–1179.

toinen osakkeenomistaja tai muu henkilö. Sama pätee myös yhtiöön itseensä. Korvausvastuun perusteena on AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen vastaisuus. Tilintarkastajien osalta vahingonkorvausvelvollisuus on määritelty Tilintarkastuslaissa (1141/2015).⁵⁷

AOYL:n 24:9 pykälän mukaan osakkeenomistajilla on oikeus nostaa kanne ja ryhtyä ajamaan sitä yhtiön hyväksi, jos kyseiset osakkeenomistajat omistavat vähintään 1/10 kaikista ASOY:n osakkeista tai jos kanteen nostamatta jättäminen olisi AOYL 1:10 pykälän mukaan vastoin osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta. Jos kannetta ajetaan yhtiön johdon, hallituksen jäsenen, isännöitsijän, osakkeenomistajan, yhtiökokouksen puheenjohtajan, yhtiön, toiminnantarkastajan tai tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuuden perusteella, kanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Vahingonkorvausvelan osalta noudatetaan lakia velan vanhenemisesta (728/2003).⁵⁸

Edellä mainitusta huolimatta hallitusta ja isännöitsijää koskeva kanne on nostettava viimeistään viiden vuoden kuluessa kanteen kohteena olevan tilikauden päättymisestä. Lisäksi toiminnan- ja tilintarkastajaa koskeva kanne on nostettava viimeistään viiden vuoden kuluessa lausuntonsa esittämisestä. Sama viiden vuoden sääntö pätee myös osakkeenomistajaan ja yhtiökokouksen puheenjohtajaan, kun kanne perustuu heidän tekemiinsä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida rajoittaa yhtiön tai muun henkilön oikeutta vahingonkorvaukseen.⁵⁹

AOYL 6 luvun 3 pykälän mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, eikä yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta. Laissa ei ole mainintaa sanktiosta, jos varsinaista yhtiökokousta ei pidetä.

⁵⁷ Furuhielm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 3, s 359–420.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 1181–1231.

⁵⁸ Furuhielm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 3, s 421–431.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 1231–1242.

⁵⁹ Furuhielm ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 3, s 421–431.

Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 1231–1242.

Jos varsinaista yhtiökokousta ei kutsuta lainsäätämässä ajassa koolle, osakas voi vaatia vahingonkorvausta tuottamuksellisesta toiminnasta. Tässä tilanteessa näyttövelvollisuus on lakia ja/tai yhtiöjärjestystä rikkoneella osapuolella eli tässä tapauksessa hallituksella. Tuottamuksellisuus koskee myös sellaisia asunto-osakeyhtiölakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvia oikeuksia ja velvollisuuksia, joiden perusteella kiinteistön ja rakennuksen hallintaoikeus jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajien kesken.⁶⁰

3.5.3 Riitojen ratkaiseminen ja rangaistussäännökset

Kanteen vireillepanopaikka on AOYL 26:1 pykälän mukaan ASOY:n kotipaikka. Kiireellisesti käsiteltäviä asioita ovat muun muassa maksua tai turvaavaa vakuutta sekä osakkeiden lunastamista koskevat asiat. Kiireellisiä ovat myös päätöksen pätemättömyyteen liittyvät asiat. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että riita käsitellään välimiesmenettelyssä. Jos ratkaisu koskee kaupparekisteriin merkittävää seikkaa, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden on ilman aiheetonta viivytystä ilmoitettava ratkaisu rekisteriviranomaiselle.⁶¹

ASOY-rikkomus on vähäinen teko, josta rankaistetaan sakolla. Rikkomuksen tunnusmerkkejä ovat lähinnä esimerkkitilanteet, kun yhtiökokouksen pöytäkirjaa ei ole pidetty nähtävillä, tilinpäätös tai konsernitilinpäätös on laadittu lakia tai yhtiörakennetta rikkoen tai lopputilitys on jätetty tekemättä sulautumisen yhteydessä. Vastaavasti ASOY-rikoksesta on tuomittava, ellei teko ole vähäinen tai muualla ei säädetä ankarampaa rangaistusta. Rangaistus rikoksesta on sakkoa tai enintään vuosi vankeutta. Rikokselle tyypillistä on sen tahallisuus. Sen tunnusmerkkejä ovat muun muassa yhtiön varojen jakaminen lainvas-
taisesti osakkaiden ja velkojien suojaa loukkaamalla.⁶²

⁶⁰ HE 24/2009, 2.2.7 Vahingonkorvausvastuu.

⁶¹ Furuhielmu ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 3, s 440–448.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 1249–1259.

⁶² Furuhielmu ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki 3, s 449–452.
Jauhiainen ja muut: Asunto-osakeyhtiölaki, s. 1261–1267.

4 Poikkeustoimet ja niiden vaikutukset asunto-osakeyhtiön toimintaan

Covid-19-epidemiasta johtuvia poikkeustoimia on aluksi hoidettu valtioneuvoston taholta. Myöhemmin ohjausta on siirretty alueellisesti Aluehallintoviranomaisen (AVI) ja kuntien vastuulle. Poikkeustoimina covid-19-epidemian leviämisen rajoittamiseksi on säädetty lakeja, lakimuunnoksia sekä annettu asetuksia, rajoituksia ja ohjeita. Aluehallintovirastot ovat antaneet omia määräyksiään, jotka ovat pohjautuneet paikallisten terveysviranomaisten suosituksiin. Näiden lisäksi eri tahot, kuten Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto, ovat jakaneet omia edellisiin määräyksiin perustuvia ohjeita isännöitsijöille ja asunto-osakeyhtiöiden hallituksille.

4.1 Poikkeustoimien ohjaus

Poikkeustoimien ohjaus voidaan jakaa kahteen vaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa ohjaus ja päätökset olivat ensimmäisen covid-19-tautiaallon aikana valtioneuvoston kontrollissa. Syksyllä 2020 alkaneessa toisessa aallossa päätökset ja ohjaus olivat hajautettu paikallisille viranomaisille, aluevirastoille ja sairaanhoitopiireille, sillä alueelliset taudin ilmaantuvuusluvut vaihtelivat suuresti. Syksyllä 2020 otettiin käyttöön myös epidemian kolmitasoinen asteikko määräten ne toimenpiteet, joihin on ryhdyttävä kunkin tason kohdalla.⁶³

Valtioneuvosto sai laajan katsauksen koronavirustilanteesta 26.2.2020 ministeriöiltään ja päätti lisäkoordinaatiosta. Valtioneuvostoon perustettiin toistaiseksi työskentelevä COVID-19-koordinaatioryhmä, joka koostuu vastuuministeriöiden eli Sosiaali- ja terveysministeriön (STM), Työ- ja elinkeinoministeriön (TEM), Ulkoministeriön (UM), Sisäministeriön (SM), Valtiovarainministeriön (VM) ja Liikenne- ja viestintäministeriön (LVM) kansliapäälliköistä ja valmiuspäälliköistä. Ryhmää lähti johtamaan pääministerin

⁶³ STM Hybridistrategian toimintasuunnitelma leviämiseen.

valtiosihteeri, ja sen sihteerinä toimii valtioneuvoston turvallisuusjohtaja. Mukaan on kutsuttu tarvittaessa muita jäseniä.

Pääministeri antoi 26.2.2020 ilmoituksen Suomen varautumisesta koronaviruksen mahdolliseen leviämiseen. Ilmoituksen mukaan Sosiaali- ja terveysministeriö yhdessä THL:n kanssa koordinoi ja seurasi kansainvälistä tilannetta yhdessä Euroopan tautien ehkäisy- ja valvontakeskuksen ja Maailman terveysjärjestö WHO:n kanssa. Covid-19-operaatiokeskus käynnistettiin 1.4.2020 alkaen, jonka myötä covid-19-koordinaatioryhmän merkitys väheni huomattavasti toimien lähinnä reaktiivisesti. Sen sijaan tuli covid-19-operaatiokeskus, jonka tehtävänä on ollut aktiivisesti parantaa tilannekuvaa sekä hallituksen linjausten ja päätösten vaikutusten seuranta koronavirustilanteessa.⁶⁴

4.2 Muutokset lainsäädäntöön

Lainsäädännön kannalta kahteen olemassa olevaan lakiin on tullut muutoksia, kaksi uutta väliaikaista lakia on säädetty sekä joukko asetuksia on annettu. Lakimuutokset on tehty sekä tartuntalakiin (1227/2016; TTL) että valmiuslakiin (1552/2011; Valmiuslaki). Asetukset kohdistuvat valmiuslain kohtien käyttöönottoon. Väliaikaislait 1 ja 2 liittyvät eri yhtiömuotoihin.

Covid-19-epidemian rajoittamiseksi on säädetty laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19-epidemian leviämisen rajoittamiseksi (290/2020; Väliaikainen laki 1). Tämän lisäksi aluevirastot ovat antaneet omia määräyksiään, jotka ovat pohjautuneet paikallisten terveysviranomaisten suosituksiin. Näiden lisäksi eri tahot, kuten Kiinteistöliitto ja Isännöinti-liitto, ovat jakaneet omia edellisiin määräyksiin perustuvia ohjeita isännöitsijöille ja asunto-osakeyhtiöiden hallituksille.

⁶⁴ VNK 96/2020.

Mörttininen, Matti (2021): Valtioneuvoston ydin kriisitilanteessa, s 42–43.

4.2.1 Tartuntatautilain muutokset

Tartuntatautilakiin on tullut neljässä osassa muutoksia. Nämä muutokset ovat seuraavat:

- 9.7.2020/555, jossa säädetään 60 §:n karanteenista, 72 §:n Lääkkeiden tarkoituksenmukaisesta ja yhdenvertaisesta saannista ja 75 §:n Terveystieteiden laitosten ja tarvikkeiden annettun lain säännöksistä poikkeamisesta, jotka tulivat voimaan 13.7.2020.
- 9.7.2020/582, ja se koskee lukua 4 a, jossa säädetään covid-19-tartuntaketjujen katkaisua tehostavasta tietojärjestelmästä koronavirukselle mahdollisesti altistuneiden tavoittamiseksi, ja joka on voimassa 31.8.2020 ja 31.12.2021 välisenä aikana.
- 29.10.2020/727, jossa säädetään 58 a §:n mukaan ravitsemisliikkeiden toiminnan väliaikaista rajoittamista tartuntataudin leviämisen estämiseksi ja 58 b §:n mukaan ravitsemisliikkeiden valvonnasta ja rajoitusten edellytysten seurannasta, ja jotka ovat voimassa 1.11.2020-28.2.2021.
- 30.12.2020/1187, jossa jatkettiin 9.7.2020/582 säädetyn luvun 4 a voimassaoloa sekä säädettiin 43 c ja 43 i §:n mukaisia lisämäärittelyjä tietojärjestelmän käytön yhteydessä tapahtuvaan henkilötietojen käsittelyyn. Laki on voimassa 1.1.–31.12.2021.

Laki tartuntatautilain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta (19.2.2021/147) tuli voimaan 22.2.2021. Siinä TTL:ään lisättiin väliaikaisesti uusia pykäläitä, jotka ovat 58 c—58 h ja 59 a—59 e. TTL 58 c §:n pitää sisällään sääntelyn covid-19-epidemian leviämisen estämiseksi. 58 d § sääntelee asiakkaille ja osallistujille tarkoitettujen tilojen käytön edellytykset, ja 58 g § puolestaan tilojen väliaikaisen sulkemisen asiakkailta ja osallistujilta. Viimeisenä kohtana 58 h § puolestaan sisältää suunnitelman toimenpiteistä, joilla tavoitellaan covid-19-epidemian leviämisen estämistä. Uutena pykälänä 59 a pitää sisällään alueviraston ja kunnan keinot toimenpiteiden valvontaan ja 59 b niiden tarkastukseen. 59 c § sisältää puolestaan aluevirastolle ja kunnalle mahdollisuuden antaa

määräyksiä ja oikeuden pakkokeinoihin, jos annetun sääntelyn noudattamisessa on havaittu puutteita.⁶⁵

4.2.2 Valmiuslain muutokset

Vastaavasti valmiuslakiin on tullut kolmessa osassa muutoksia. Niitä ovat seuraavat:

- 8.5.2020/330, jossa on 103 §:n mukaan säännös työvelvollisuusrekisteristä. Muutos on tullut voimaan 1.6.2020.
- 27.11.2020/875, jossa 130 §:n koskee muutoksenhakua. Sen mukaan hallinnollista päätöstä on lähdettävä noudattamaan heti valituksesta huolimatta, jollei valitusviranomainen toisin määrää. Lisäksi 131 §:n liittyy oikaisuvaatimukseen tieliikenteen polttonesteen säännöstelyssä. Molemmat muutokset ovat tulleet voimaan 1.12.2020.
- 30.12.2020/1233 osalta muutos koskee 109 §:n mukaan hallinnon järjestämistä poikkeusoloissa opetuksen ja koulutuksen osalta. Tämä astui voimaan 1.8.2020.

4.2.3 Väliaikaiset lait

Uutena lakina säädettiin Laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19-epidemian leviämisen rajoittamiseksi (290/2020; Väliaikaislaki 1). Väliaikaislaki 1 tuli voimaan 1.5.2020 ja oli voimassa 30.9.2020 asti. Sitä sovellettiin voimassa ollessaan

- osakeyhtiölain (624/2006),
- asunto-osakeyhtiölain (1599/2009),
- osuuskuntalain (421/2013),
- yhdistyslain (503/1989),

⁶⁵ HE 225/2020 vp.

- liikepankeista ja muita osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista annetun lain (1501/2001),
- osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista annetun lain (423/2013),
- säästöpankkilain (1502/2001),
- vakuutusyhtiölain (521/2008),
- työeläkevakuutusyhtiöistä annetun lain (354/1997),
- vakuutusyhdistyslain (1250/1987),
- vakuutuskassalain (1164/1992) ja
- työttömyyskassalain (603/1984) säännösten osalta.

Kyseisiä lakeja koskeva yhteinen muutos oli, että varsinaisen yhtiökokouksen pitämistä sai lykätä 30.9.2020 saakka. Väliaikaislaki 1:n 2 § koski OYL:ää. Sen mukaan se koski myös muuta laissa säädettyä yhtiökokouksen määräaika ja yhtiöjärjestyksen määräystä varsinaisen yhtiökokouksen ajankohdasta. Väliaikaislaki 1:n mukaan pörssiyhtiön hallituksen oli mahdollista nimetä käytettäväksi yksi tai useampi asiamies, jota osakkeenomistajien tuli käyttää. Yhtiön hallituksella oli päätösvalta, järjestääkö se kokouksen postin, tietoliikenneyhteyden tai muun teknisen apuvälineen avulla. Lisäksi osakkeenomistajan oli mahdollista käyttää vain yhtiön nimeämää asiamiestä.

Väliaikaislaki 1:n myötä voitiin ASOY:ssä väliaikaisesti poiketa eräistä yhtiökokouksen järjestämistä koskevista asunto-osakeyhtiölain säännöksistä. Väliaikaislaki 1:n 3 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö voi pitää aikaisintaan 30. päivänä syyskuuta 2019 ja viimeistään 31. päivänä maaliskuuta 2020 päättyneen tilikauden jälkeen järjestettävän varsinaisen yhtiökokouksen syyskuun 2020 loppuun mennessä. Kyseinen poikkeus koskee myös muuta laissa säädettyä yhtiökokouksen määräaika. Lain mukaan yhteisön hallituksen tulee kuitenkin laatia tilinpäätös viimeistään kesäkuun 2020 loppuun mennessä.⁶⁶

⁶⁶ HE 45/2020 vp.

AOYL 6 luvun 17 §:n mukaan hallitus voi päättää, voiko kokoukseen osallistua kokouspaikan ulkopuolelta postitse tai tieto- ja viestintätekniikan avulla, jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä. Osakkeenomistajalla on aina oikeus osallistua yhtiökokoukseen paikan päällä. Paikan päällä oleminen voidaan korvata etäosallistumismahdollisuudella, kunhan osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Yhtiön kokouksissa on jo oltava maininta vaihtoehtoisesta osallistumismahdollisuudesta. Kokouksista on käytävä ilmi, jos osallistuminen tieto- ja viestintätekniikan avulla rajoittaa kokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan puhevaltaa. Etämahdollisuutta ei kuitenkaan ole tarjottu kovin usein. Käytännössä yhtiökokoukseen osallistuminen korvataan joko valtakirjalla tai edustamisella.⁶⁷

Hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden yhtiökokoukset voidaan käytännössä järjestää kokoontumisrajoitusten puitteissa, kasvomaskeja käyttäen ja riittävää etäisyyttä pitäen. Lisäksi tulee ottaa huomioon yhtiön hallituksen päätöksellä voimassa olevat ja AOYL:n sallimat keinot, jotka ovat valtuutus, etäosallistuminen ja kokoustilajärjestelyt. Toisaalta, jos yksimielisesti osakkaat päättävät, voidaan olla kokonaan järjestämättä kokousta. Tällöin tulee kierrättää pöytäkirjaa tai tiedustella ennakkoon osakkeenomistajien kantoja asioihin.⁶⁸

Väliaikaislaki 1 sai myös jatkolain, josta asunto-osakeyhtiön osuus jäi pois. Uusi laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19-epidemian leviämisen rajoittamiseksi (677/2020; Väliaikaislaki 2, HE 117/2020) tuli voimaan 3.10.2020 ja päättyy 30.6.2021. Se on muilta osin edeltäjänsä kaltainen. Väliaikaislaki 1:n kaltaista jatkoaikaa ei ole myönnetty vuodelle 2021, vaan varsinaiset yhtiökokoukset on pidettävä ajallaan 30.6.2021 mennessä.

⁶⁷ HE 45/2020 vp.

⁶⁸ HE 45/2020 vp.

4.2.4 Asetusmuutokset

Valtioneuvosto totesi yhteistyössä tasavallan presidentin kanssa 16.3.2020, että Suomi oli poikkeusoloissa covid-19-tilanteen osalta. Tämän jälkeen valtioneuvosto antoi kaksi asetusta, jotka olivat määräaikaaisia ja voimassa 13.4.2020 asti. Toinen niistä koski 18.3.2020 alkaen sovellettavia valmiuslain 86, 88, 93–95 ja 109 §:ssä säädettyjen toimivaltuuksien käyttöönottoa. Näistä 86 ja 88 §:ssä säädettiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimintayksiköiden toiminnasta, sosiaali- ja terveystalvasta sekä terveydensuojelusta. 93–95 §:ssä säädettiin palvelusuhteen ehdoista poikkeamisesta, irtisanomisoikeuden rajoittamisesta ja työvelvollisista.

VML 109 §:ssä säädettiin opetuksen ja koulutuksen järjestämisestä tai keskeyttämisestä. Toinen asetus koski valmiuslain 87 §:ssä säädettyjen toimivaltuuksien käyttöönotosta välittömästi. Niiden mukaisesti terveydenhuollossa käytettävien lääkkeiden, tavaroiden ja palvelujen myyntiä voidaan rajoittaa koko valtakunnan alueella välittömästi.⁶⁹

4.3 Valtakunnalliset ja alueelliset suositukset

Syksyllä 2020 STM luokitteli covid-19-tautiepidemian kolmeen vaiheeseen, jotka ovat perustaso, kiihtymisvaihe ja leviämisvaihe. Kullakin näillä vaiheella on vaikutusta toimenpiteisiin, joihin toimivaltaisen viranomaisen on ryhdyttävä tautitilan saavutettua kyseisen vaiheen. Kuitenkaan läheskään kaikilla rajoituksilla ja suosituksilla ei ole vaikutusta ASOY:ssä tehtäviin päätöksiin, joten ne on poimittu erikseen kolmanteen alakappaleeseen.⁷⁰

⁶⁹ VNK 143/2020.

⁷⁰ STM (2021): Hybridistrategian toimintasuunnitelma.

4.3.1 STM:n epidemialuokittelu

Tartuntatautilain lisäksi Suomessa toimitaan soveltuvin osin epidemian varautumissuunnitelman, materiaalisen varautumisen suunnitelman sekä sairaanhoitopiireissä jo ennestään olleiden SARS- ja MERS-koronavirus-toimintaohjeiden ja varautumissuunnitelmien mukaisesti. STM:n epidemialuokittelussa on kolme tasoa, jotka ovat perustaso, kiihtymisvaihe ja leviämisvaihe.⁷¹

Alimmassa eli perustasossa epidemia ei kasva, ja se kuvaa kesän 2020 tilannetta. Siinä korostuvat koko väestöön kohdistuvat hygieniasuositukset sekä paikalliset ja alueelliset viranomaistoimet, kuten testaus ja tartuntaketjujen katkaisu. Perustason toimenpiteiden tavoitteena on estää epidemian laajeneminen. Perustason kriteerit ovat seuraavat:⁷²

- Tartuntojen ilmaantuvuus on alhainen eli alle 10 /100 000 asukasta kohden viimeisten 14 vuorokauden aikana.
- Paikalliset ja alueelliset tartuntaketjut ovat hallittavissa ja niitä esiintyy vain ajoittain. Altistuneiden jäljitys onnistuu, eikä merkittävää leviämistä jo tunnettujen sairastuneiden ja altistuneiden ulkopuolelle havaita.
- Satunnaisia yksittäistapauksia todetaan, ja ne voivat olla jo karanteenissa olevia.

Kiintymisvaiheessa tehostetaan jo käytössä olevien perustason TTL:n mukaisia rajoituksia, suosituksia ja toimenpiteitä. Painopiste on edelleen tartunnansaaneiden tunnistamisessa, tartuntaketjujen jäljityksessä ja niiden katkaisussa. Ryhmätason keinoista siirrytään yksilötason keinoihin, jotta tartuntoja voidaan estää. Kiihtymisvaiheeseen päätymistä voidaan arvioida seuraavien kriteerien avulla:⁷³

- Epidemian kasvu alkaa kiihtyä, ja tautitapausten alueellista ilmaantuvuutta mitattaava seitsemän vuorokauden tapaussumma on suuruusluokkaa 10–15 / 100 000 asukasta kohden. 14 vuorokauden tapaussumma ei ylitä tasoa 25 / 100 000 asukasta kohden. Positiivisten näytteiden osuus on suurempi kuin 1 %.

⁷¹ VNK 104/2020.

STM (2021): Hybridistrategian toimintasuunnitelma.

⁷² STM (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

⁷³ STM (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

- Esiintyy joukkoaltistumia, joiden osalta on huomioitava myös jatkotartuntojen tuomat riskit lisäaltistumisille ja -tartunnoille.
- Tartuntalähteet ovat vielä selvitettävissä ja tartuntaketjut pystytään katkaisemaan.
- Terveydenhuoltojärjestelmässä sairaalahoidosta selvittää ilman erityistarpeita.

Leviämisvaiheessa jäljitettävyys vaikeutuu. Epidemian kasvu nopeutuu, ja tapaukset leviävät laajemmin. Edellisten vaiheiden rajoitusten, ohjausten ja toimenpiteiden lisäksi on välttämätöntä ottaa käyttöön sekä laajemmat että tiukemmat alueelliset ja valtakunnalliset rajoitukset ja suositukset. Leviämisvaiheessa hoitokapasiteetin tarve kasvaa, joten sen lisäykseen on varauduttava. Leviämisvaiheen kriteerejä ovat seuraavat:⁷⁴

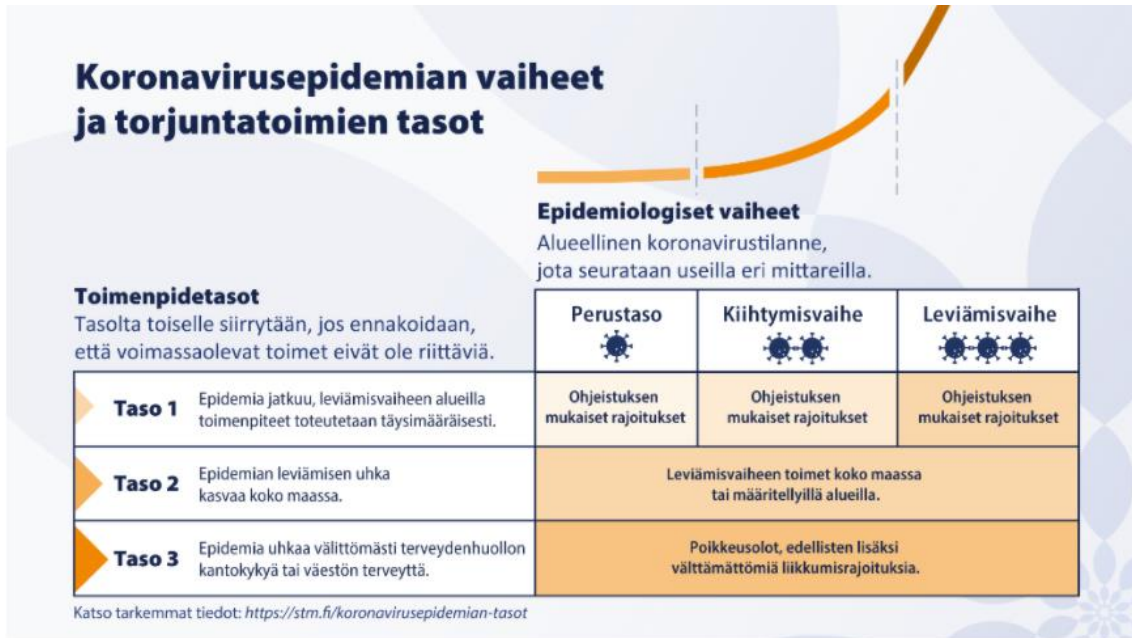
- Tautitartuntojen alueellinen seitsemän vuorokauden tapaussumma on suurempi kuin 15 / 100 000 asukasta kohden ja 14 vuorokauden tapaussumma on enemmän kuin 25–50 / 100 000 asukasta kohden vähintään kahtena peräkkäisenä viikona. Positiivisten näytteiden osuus on yli 2 %.
- Tartuntalähteiden selvitettävyys on alle 50 %.
- Terveydenhuoltojärjestelmässä sairaalahoidon tarve kasvaa ja tehohoidon tarpeen ennustetaan nousevan.

4.3.2 Covid-19-tautiepidemian vaiheet ja torjuntatoimien tasot

STM täydensi 26.1.2021 toimintasuunnitelmaansa kolme uutta toimenpidetasoa koronaviruksen uusien virusmuunnosten torjumiseksi. Nämä kolme uutta tasoa käydään läpi kuvassa 6, jossa esitetään eri toimenpiteitä eri tasoilla ja eri epidemian vaiheissa.⁷⁵

⁷⁴ STM (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

⁷⁵ STM (2021): Hybridistrategian toimintasuunnitelma.



Kuva 6: Koronavirusepidemian vaiheet ja torjuntatoimien tasot. ⁷⁶

Kuvasta 6 on nähtävissä, että tasolla yksi pidetään yllä nykyisiä rajoituksia ja toteutetaan leviämisvaiheen toimenpiteitä leviämisvaiheessa olevilla alueilla. Näin jatketaan, kunnes virusmuunnosten leviämisen estämiseksi tehtyjen toimenpiteiden toimivuuden arviointi on voitu tehdä. Epidemian nopean kiihtymisen estämiseksi leviämisvaiheessa on otettava käyttöön kaikki mahdolliset leviämisvaiheen toimenpiteet, kuten maksimaalinen etätyösuositus, laajin maskisuositus, julkisten tilojen sulkeminen sekä etäopetus toisella asteella ja korkeakouluissa.⁷⁷

Tasolla kaksi ohjataan leviämisvaiheen määräaikaisten ja laajamittaisten toimenpiteiden käyttöönottoa. Viimeistään tässä vaiheessa on otettava leviämisvaiheen suositukset ja toimenpiteet laajamittaisesti käyttöön, sillä uhkana on epidemian nopea kiintyminen ja muuntuneen viruksen leviäminen. THL:n lausuntoon perustuen STM ohjaa toimenpiteiden käyttöönottoa alueilla. Koska toimenpiteiden on oltava välttämättömiä ja alueellisesti oikeasuhteisia, tasolle kaksi siirtyminen edellyttää erillistä valtioneuvoston puolta.

⁷⁶ STM (2021): Hybridistrategian toimintasuunnitelma.

⁷⁷ STM (2021): Hybridistrategian toimintasuunnitelma.

Tässä vaiheessa tulee voimaan myös koko maata koskeva maksimaalinen etätyösuositus ja laajin maskisuositus. Lisätoimena voidaan tehostaa THL:n mukaista karanteenin ja eristyksen noudattamisen valvontaa. Kokoontumisrajoitusten suurinta sallittua henkilö- määrää voidaan myös pienentää. Tämän osalta noudatetaan tartuntatautilainsäädännön muihin toimiin kuuluvaa aikuiset ensin -periaatetta. Toisin sanoen, ennen kuin lasten tai nuorten rajoituksista päätetään, on rajoitukset kohdistettava ensin aikuisväestöön. Näitä THL:n suosittelemia kokoontumisrajoitusten mukaisia lisätoimia voidaan soveltaa joko erikseen määrätyillä alueilla tai valtakunnallisesti.⁷⁸

Mikäli tasot yksi ja kaksi ovat osoittautuneet riittämättömiksi ja epidemiatilanteen voidaan osoittaa aiheuttavan välittömän terveydenhuollon kantokyvyn ylittymisen uhan tai toimenpide on välttämätön väestön hengen tai terveyden turvaamiseksi, on syytä har- kitta siirtymistä kolmannelle toimenpidetasolle. Kolmannella toimenpidetasolla todetaan poikkeusolojen vallitseminen ja otetaan käyttöön liikkumisrajoitukset. Edellisten tasojen toimenpiteiden lisäksi käyttöönotettavat liikkumisrajoitukset voivat olla eriasteisia. Ra- joitusten toimeenpano perustuu Suomen perustuslain (731/1999; PL) 23 §:n mukaiseen tai poikkeusoloista annettuun valmiuslain sääntelyyn. Poikkeustilan julistaminen edellyt- tää presidentin ja valtioneuvoston yhteistä päätöstä.⁷⁹

4.3.3 Toimenpiteet ja toimivaltainen viranomainen

Rajoitukset ja suositukset voidaan antaa valtakunnallisina tai alueellisina. Edellä maini- tuilla epidemian vaiheilla on vaikutusta siihen, millaisiin alueellisiin rajoituksiin ja suosi- tuksiin päädytään. Alueellisiin suosituksiin tarvitaan THL:n kannanotto. Toimivaltaisen vi- ranomaisen päättämät rajoitukset ovat oikeudellisesti sitovia, mutta hallituksen suosi- tukset eivät. Rajoitukset voivat olla määräaikaisia. Taulukosta 2 nähdään, että yleisöti- lanteiden rajoittaminen tai kieltäminen on kunnan vastuulla, ja jos siihen liittyy useampi kunta, päätöksen tekee sen alueen AVI.⁸⁰

⁷⁸ STM (2021): Hybridistrategian toimintasuunnitelma.

⁷⁹ STM (2021): Hybridistrategian toimintasuunnitelma.

⁸⁰ VNK (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

Toimenpide	Toimivaltainen viranomainen
Määrääminen karanteeniin	Kunnan tai kuntayhtymän tartuntataudeista vastaava lääkäri
Etätyösuositus	Valtakunnallisesti ja alueellisesti STM, VM ja THL; paikallisesti kunta/kuntayhtymä. Työnantajat vastaavat menettelytavoista.
Kasvomaskisuositus	Valtakunnallisesti ja alueellisesti THL. Kunta/kuntayhtymä voi antaa laajemman suosituksen. Työpaikoilla työnantajat.
Suositus vierailujen turvallisuudesta (ikäntyneiden ja riskiryhmien suojaaminen)	Terveyden- tai sosiaalihuollon toimintayksikön johtaja, kunta tai kuntayhtymä
Poikkeuksellisiin opetusjärjestelyihin siirtyminen	Opetuksen järjestäjä eli kunta, valtio, rekisteröitynyt yhdistys tai säätiö
Ravitsemisliikkeen aukioloajan, anniskeluajan ja asiakaspaikkamäärän rajoittaminen	Valtioneuvosto päättää STM:n esityksestä. AVI valvoo.
Julkisten tilojen sulkeminen	Valtio, kunta/kuntayhtymä, julkiset ja yksityiset yhteisöt
Sosiaali- ja terveydenhuollon toimintayksiköiden, oppilaitosten, päiväkotien, asuntojen ja vastaavien tilojen sulkeminen	Kunta ja usean kunnan alueella AVI
Rajat ylittävän matkustuksen rajoittaminen	Rajaviranomaiset valtioneuvoston päätösten mukaisesti
Yleisötilaisuuksien rajoittaminen tai kieltäminen	Kunta ja usean kunnan alueella AVI
Suositukset yksityistilaisuuksien rajoittamisesta	Kunnat ja kuntayhtymät
Matkustajamäärän väliaikainen rajoittaminen liikennevälineissä	Liikenne- ja viestintävirasto, kunnan tai sairaanhoitopiirin suosituksesta
Asiakkaiden käyttöön tarkoitettujen elinkeino- tai muun toiminnan tilojen sulkeminen	Kunta tai AVI

Taulukko 2: Toimenpiteet ja toimivaltainen viranomainen. ⁸¹

⁸¹ VNK (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

4.3.4 ASOY:n suoraan ja välillisesti kohdistuvat suositukset

Valtioneuvoston koronan aikaisiin rajoituksiin ja suosituksiin vaikuttaa se, millä covid-19-epidemian tasolla ollaan. ASOY:n osalta on huomioitava ne rajoitukset ja suositukset, jotka koskevat tilaisuuksia, tapahtumia ja kokoontumisia, karanteeniin määrittämistä, kasvomaskisuosituksia, suosituksia vierailujen turvallisuudesta (ikäntyneiden ja riskiryhmien suojaaminen), julkisten tilojen sulkemista, suosituksia yksityistilaisuuksien rajoittamisesta, liikkumista Suomessa, matkustajamäärän väliaikaisesta rajoittamisesta liikennevälineissä sekä yli 70-vuotiaita ja muita riskiryhmiä. Välillisesti ASOY:n osalta vaikuttaa myös etätyösuositus. THL:n ohjeistusta hyvästä hygieniasta ja turvaväleistä on noudatettava epidemian jokaisessa vaiheessa.⁸²

Liikkumista voidaan rajoittaa alueellisesti Suomen sisällä, Suomen rajoilla ja liikennevälineissä. Suomen rajoilla toimeenpanevana viranomaisena ovat rajaviranomaiset. Suomessa oli alueellinen liikkumisrajoitus 27.3.-19.4.2020, jolloin Uudenmaan ja muiden maakuntien välistä liikennettä rajoitettiin. Toimeenpanevana viranomaisena oli poliisi ja sen apuna puolustusvoimat. Uudenmaan asukkaiden oli pysyttävä maakunnan alueella, ja muiden maakuntien asukkaat eivät voineet käydä Uudellamaalla. Liikkuminen oli sallittua viranomaistoiminnassa sekä työn, elinkeinon tai luottamustoimen harjoittamiseksi tai lakisääteisen velvollisuuden täyttämiseksi. Liikkumista ei myöskään rajoitettu, jos siihen oli painava henkilökohtainen syy. Liikennevälineiden matkustajamääriä voidaan TTL 58 f §:n mukaan väliaikaisesti rajoittaa covid-19-epidemian leviämisen estämiseksi.⁸³

Kokoontumis- ja osallistujatiloissa noudatetaan perustasolla TTL:n määräyksiä, jotka ovat velvoittavia koskien yleisiä hygieniatoimia erilaisissa tiloissa. Kokoontumisten osalta voi olla suuriakin eroja eri alueiden välillä, jolloin noudatetaan jokaiselle epidemiavaiheelle määritellyjä alueellisia rajoituksia ja suosituksia. Kiihtymisvaiheessa toimivaltainen viranomainen, kuten kunta, kuntayhtymä tai usean kunnan alueella AVI, voi tehdä

⁸² VNK (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

⁸³ THL (2021): Ikäntyneet ja muut riskiryhmät – ohjeita koronavirusepidemian aikana.

päätöksen lähikontaktien rajoittamisesta tai esimerkiksi leviämisvaiheessa voidaan sulkea kokoontumistiloja tai muita vastaavia tiloja kahdeksi viikoksi. Kunnan omat tilat voidaan sulkea pidemmäksi ajaksi. Lisätoimena kiihtymisvaiheessa olevilla alueilla on yli kuuden hengen kokoontumisrajoitus. Sama pätee myös yksityistilaisuuksiin.⁸⁴

Valtioneuvoston 23.10.2020 antama vahva etätyösuositus on toistaiseksi valtakunnallisesti voimassa oleva. Taulukon 2 mukaisesti valtakunnallisesti siitä vastaa STM, VM ja THL. Paikallisesti vastuu on kunnilla ja kuntaliittymillä. Käytännön järjestelyt ovat puolestaan vastuutettu työnantajille. Vahva etätyösuositus ei suoraan koske ASOY:tä, mutta se koskee sen toimijoita. Kun toimeenpaneva viranomainen on tehnyt päätöksen ja asettanut kokoontumisrajoituksen, silloin myös ASOY:n toimielinten on noudatettava tätä rajoitusta. Yhtiökokous on pidettävä AOYL:n tai sen Väliaikaislaki 1:n määräämänä ajankohdantana huomioiden voimassa olevat rajoitukset ja ohjeistukset. Näihin rajoituksiin voi liittyä myös tartuntataudeista vastaavan lääkärin määräys karanteenista tai eri tahojen antamat kasvomaskisuositukset, kuten THL:n valtakunnallisesti ja alueellisesti antamat, kunnan tai kuntayhtymän antama laajempi suositus tai työnantajan antama suositus.⁸⁵

Ikääntyneitä ja riskiryhmäläisiä on suojattava tartunnoilta. WHO on todennut iän ja tiettyjen perussairauksien nostavan riskiä menehtyä covid-19-tautiin. Ikääntyneiden, yli 70-vuotiaiden osalta tulisi välttää altistumista, koska heillä on suurempi riski sairastua vakavaan covid-19-tautiin ja menehtyä siihen. Tämä johtuu elimistön puolustuskyvyn heikkenemisestä, mikä on tyypillistä iän karttuessa. Sama koskee riskiryhmäläisiä, joilla on vakavia perussairauksia, kuten vaikea-asteinen sydänsairaus, diabetes, krooninen maksan tai munuaisen vajaatoiminta. Näin ollen vierailuiden ja kokoontumisten suhteen on oltava varovainen, ettei covid-19-tauti pääse leviämään tähän haavoittuvaiseen ihmisryhmään.⁸⁶

⁸⁴ VNK (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

⁸⁵ VNK (2021): Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana.

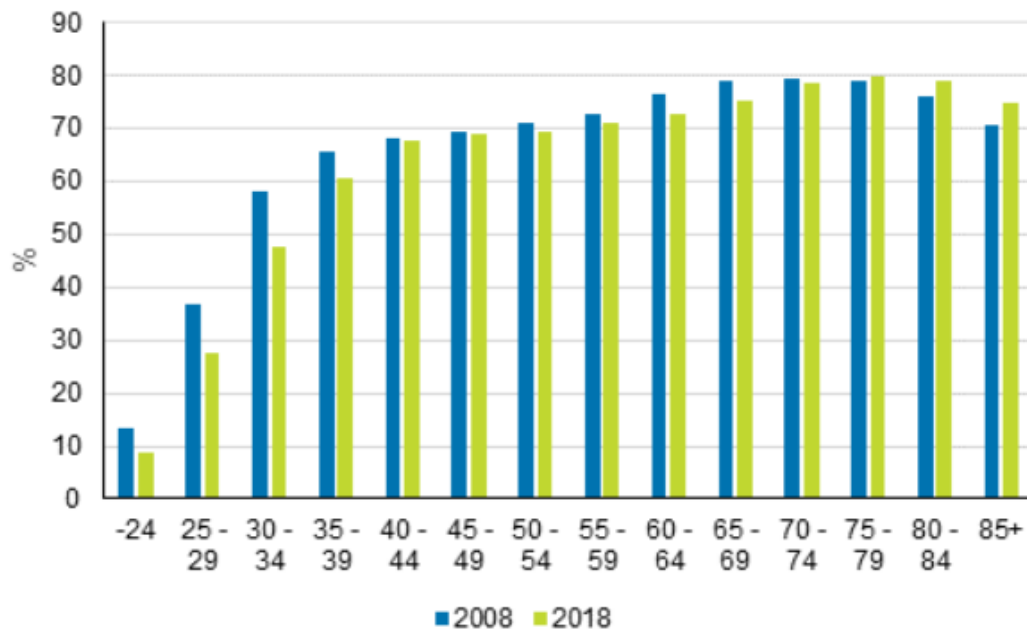
⁸⁶ THL (2021): Ikääntyneet ja muut riskiryhmät – ohjeita koronavirusepidemian aikana.

4.4 Osakkeenomistajiin liittyvät tekijät

Päätöksentekoon vaikuttaa myös osakkeenomistajiin liittyvät tekijät. Tässä tutkielmassa on huomioitu osakkeenomistajan ikä, tietoteknisten välineiden hallussapito, kyky käyttää tieto- ja viestintätekniikkaa apuna ja halu osallistua päätöksentekoon. Lisäksi erilaisien kokousovellusten, kuten Teams, Zoom tai GoToMeeting, käyttäminen vaatii myös opettelua.

4.4.1 Osakkeenomistajat

Tilastokeskus on tutkinut omistusasumista eri ikäluokissa vuosina 2008 ja 2018 (kuva 7). Tutkimuksen mukaan vuokra-asuminen on yleistynyt alle 40-vuotiaiden keskuudessa kymmenen vuoden aikana. Samalla ikääntyneiden henkilöiden suhteellinen määrä on kasvanut asunto-osakkeiden omistajina.⁸⁷



Kuva 7: Omistusasunnossa asuvat asutokunnat vanhimman henkilön iän mukaan vuosina 2008 ja 2018 ja osuus saman ikäryhmän asutokunnista (%).⁸⁸

⁸⁷ Tilastokeskus 2019.

⁸⁸ Tilastokeskus 2019: Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa.

Kuvasta 7 nähdään, miten 40–44- ja 45–50-vuotiaiden ikäryhmissä omistusasunnoissa asuminen on säilynyt vuosina 2008 ja 2018 samalla tasolla. 50–54-, 55–59-, 60–64- ja 65–70-vuotiaiden ikäluokat puolestaan asuivat vähemmän omistusasunnoissa vuonna 2018 kuin vuonna 2008. Näitä edellisiä ikäluokkia vanhemmat taas asuivat enemmän omistusasunnoissa vuonna 2018. Asunnon omistajina he myös ovat vaikuttamassa taloyhtiönsä päätöksentekoon osallistumalla yhtiökokoukseen.⁸⁹

4.4.2 Tieto- ja viestintäteknikka

Tilastokeskus on vuonna 2020 tutkinut väestön tieto- ja viestintäteknikan käyttöä. Tutkimuksessa tarkasteltiin internetin käyttöä viimeisten kolmen kuukauden aikana. Taulukkoon 3 on koottu Tilastokeskuksen tutkimaa internetin käyttöä ja eräiden käyttötarkoitusten yleisyyttä vuonna 2020 ja prosenttiosuutta väestöstä vuoden 2020 maaliskuun puolesta välistä kesäkuun puoleen väliin.⁹⁰

⁸⁹ Tilastokeskus 2019: Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa.

⁹⁰ Tilastokeskus (2020): Internetin käyttö medioiden seuraamiseen ja viestintään lisääntynt.

	Käyttänyt internetiä	Käyttää internetiä yleensä useita kertoja päivässä	Verkosta ostaminen	Internetpuheluiden soittaminen	Yhteisöpalvelujen seuraaminen
16–24	100	98	62	87	92
25–34	100	97	77	91	92
35–44	99	97	80	86	86
45–54	99	93	70	82	80
55–64	97	83	46	69	60
65–74	88	62	25	55	46
75–89	51	30	8	19	16
Miehet	93	83	56	69	66
Naiset	91	80	53	74	71
Kaikki	92	82	54	72	69

Taulukko 3: Internetin käyttö ja eräiden käyttötarkoitusten yleisyys vuonna 2020 ja prosenttiosuus väestöstä vuoden 2020 maaliskuun puolesta välistä kesäkuun puoleen väliin.⁹¹

Taulukosta 3 havaitaan, kuinka internetin käyttö useasti päivässä on yleistynyt erityisesti 65–74- ja 75–89-vuotiaiden ikäryhmissä viimeisten kolmen kuukauden aikana. 65–74-vuotiaissa kasvu on ollut kuusi ja 75–89-vuotiaissa seitsemän prosenttiyksikköä. Vaikka internetin käyttö kerran päivässä 65–74-vuotiaiden ikäluokassa on jopa 88 %, se on 75–89-vuotiaiden keskuudessa vain 51 %. Vastaavat luvut internetin käytössä useasti päivässä ovat 62 % ja 30 %. Viestintätavoista yleisin on sähköposti, mutta myös pikaviestien

⁹¹ Tilastokeskus (2020): Internetin käyttö medioiden seuraamiseen ja viestintään lisääntynt.

lähettäminen älypuhelimilla ja internetpuheluiden soittaminen on yleistynyt. Medioiden seuraaminen erityisesti verkkolehtien ja televisioyhtiöiden uutissivujen osalta yleistyi yhdeksän prosenttiyksikköä edellisestä vuodesta. Suurinta muutos oli vanhimmissa ikäryhmissä. 65–74- ja 75–89-vuotiaiden keskuudessa myös televisioyhtiöiden nettitelevisiopalvelujen suosio kasvoi.⁹²

Yhteisöpalveluiden käyttö kasvoi poikkeuksellisesti vuonna 2020, jolloin suhteellisesti suurinta kasvu oli vanhimmissa ikäryhmissä. 65–74-vuotiaiden ikäryhmässä yhteisöpalveluiden seuraajien määrä kasvoi alle 200 000:sta yli 300 000 ja vastaavasti 75–89-vuotiaiden ikäryhmässä 45 000:sta yli 75 000. Tilastokeskuksen analyysin mukaan on todennäköistä, että ”koronakevään” tuomat rajoitukset siirsivät sosiaalista yhteydenpitoa verkkoon ja motivoivat ikäihmisiä oppimaan uusia some-taitoja. Vuonna 2020 yleisimmät yhteisöpalvelut olivat Facebook, WhatsApp ja Instagram.⁹³

4.4.3 Muut huomiot

Hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiöitä on kaikkiaan noin 90 000. Niistä 60 % on enintään 10 asunnon asunto-osakeyhtiöitä. 12 % asunto-osakeyhtiöistä on yli 30 asunnon ja 4 %:sta asunto-osakeyhtiöitä on yli 50 asunnon asunto-osakeyhtiöitä. Koska suurimmat asunto-osakeyhtiöt sijaitsevat yleensä suurimmissa kaupungeissa, niiden yhtiökokouksiin on saatavana myös kokouspalveluita. Etäosallistumisen mahdollisuutta heikentää se tosiseikka, että asunto-osakkeiden omistajista yli 60-vuotiaita on huomattavasti enemmän kuin näiden ikäluokkien osuus koko väestöstä.⁹⁴

Ikäihmiset ovat yleensä aktiivisia yhtiökokouksessa kävijöitä. He haluavat osallistua ASOY:n toimintaan tulemalla paikan päälle yhtiökokoukseen. Siten he

⁹² Tilastokeskus 2020: Internetin käyttö medioiden seuraamiseen ja viestintään lisääntynyt.

⁹³ Tilastokeskus 2020: Internetin käyttö medioiden seuraamiseen ja viestintään lisääntynyt.

⁹⁴ HE 45/2020 vp: 2.3 Asunto-osakeyhtiölaki ja käytäntö.

Tilastokeskus 2019: Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa.

osakkeenomistajina ovat oikeutettuja käyttämään myös puhe- ja äänivaltaa sekä vaikuttamaan ASOY:n asioiden hoitoon. Kokoontumisrajoitukset aiheuttavat heidän kohdallaan kuitenkin ristiriitaisen tilanteen, kun osallistujamäärää on rajoitettu. Tämä huolestuttaa ikäihmisiä, sillä usein yhtiökokous on se ainoa tilaisuus, jossa kaikki läsnäolijat kuulevat saman informaation.

4.5 Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton toimintaohjeet

Hallituksen esityksestä käy ilmi, että myös Kiinteistöliitto oli ohjeistanut jäseniään tarvittaessa lykkäämään kokouksia kesäkuulle 2020. Se on myös ohjeistanut tehostamaan valtakirjojen käyttöä sekä ottamaan käyttöön sähköisiä etäosallistumisvälineitä ja postiaänestysmahdollisuuden. Sekä Kiinteistöliitto että Isännöintiliitto ovat valmistelleet myös ohjetta osakkeenomistajien kantojen tiedustelemisesta ennakkoon. Yhtiöissä on yleensä päätetty yhtiövastikkeen suuruudesta vain kevääseen 2020 asti, mutta yhtiöissä tilanteen kokonaisarviointiin ja poikkeusoloihin perustuvalla yhtiön hallituksen päätöksellä voitaneen yleensä jatkaa aiemman vastikkeen perimistä ilmoituksella, että vastikeperuste vahvistetaan myöhemmin yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajilta voidaan tiedustella myös ennakkoon kantoja aiemman vastikkeen perimisen jatkamiseen.⁹⁵

4.5.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous tulkitaan yleisötilaisuudeksi, jolloin sitä koskevat alueelliset ja valtakunnalliset kokoontumisrajoitukset. Jos voimassa on kokoontumisrajoituksia, Kiinteistöliitto on suosittanut ilmoittamaan jo kokouskutsussa mahdollisuudesta päättää asioista etukäteen sähköpostitse, postitse tai osallistua etänä yhtiökokoukseen. Yhtiökokoukseen voidaan pyytää ilmoittautumaan ennakkoon, mutta sillä ei ole vaikutusta osallistumisoikeuteen. Jos paikalle saapuu enemmän henkilöitä kuin on voimassa olevien rajoitusten

⁹⁵ HE 45/2020 vp: Esityksen pääasiallinen sisältö.
Kiinteistöliitto (2021): Yhtiökokous.

mukaan sallittua, ylimääräiset osallistujat on ohjattava toiseen tilaan. Tämä edellyttää, että myös toisessa tilassa heidän on turvallista oleskella ja heillä on oikeudenmukainen ja yhdenveroinen osallistumismahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen, sen asioiden käsittelyyn ja päätöksentekoon. Jos paikalla on enemmän henkilöitä kuin kokoontumisrajoitukset sallivat, kokousta ei voida pitää. Uusi yhtiökokouskutsu paremmin järjestelyin on syytä laittaa osakkeenomistajille ja varautua pitämään yhtiökokous riittävine ja turvallisine tiloineen sekä etäosallistumismahdollisuudella.⁹⁶

Yhtiökokouksella on oltava kiinteä kokouksenpitopaikka eli täysin etänä ei yhtiökokousta voida pitää. Jos kokouskutsussa ei ole mainintaa etäyhteyksistä, niitä ei voi käyttää yhtiökokouksessa. Kiinteistöliitto suosittelee, että paikalla olisivat hallituksen puheenjohtajan ja isännöitsijän lisäksi myös ääntenlaskijat. Sille ei ole juridista estettä, että lähes kaikki yhtiökokoukseen osallistuvat osakkeenomistajat, hallitus ja isännöitsijä ovat etänä.

Kokouksen vetäminen etänä vaatii harjoittelua ja siihen valittuun välineeseen vaikuttaa myös yhtiön koko. Etäyhteyden käyttäjä tunnistetaan yleensä sähköpostiosoitteesta tai puhelinnumerosta, jotka on saatettu ASOY:n tietoon. Etäyhteyttä ei voida pakottaa käyttämään. Toisaalta osakkeenomistajilla on mahdollisuus valtuuttaa joku toinen edustamaan itseään. Valtuutus voidaan tehdä perinteisesti valtakirjalla tai valtuuttaja voi antaa valtuutuksen tiedoksi esimerkiksi tekstiviestillä, sähköpostilla tai puhelinsoitolla hallituksen puheenjohtajalle tai isännöitsijälle. Valtuuttajan henkilöllisyys on kyettävä varmistamaan. Valtuutusten tarkistaminen ja päätös valtakirjan kelpoisuudesta on viime kädessä yhtiökokouksen puheenjohtajan tehtävä.⁹⁷

Suljetun lippuäänestyksen käyttäminen vaatii enemmistöpäätöksen, ja siitä päättäminen tehdään avoimella äänestyksellä. Jos on päädytty suljettuun lippuäänestykseen ja siihen sopivaa teknistä välinettä ei ole, voidaan sopia, että paikalla olijat äänestävät suljetulla

⁹⁶ Kiinteistöliitto (2021): Yhtiökokous.

Isännöintiliitto (2021): Jäsenohje: Osallistuminen etäyhteydellä taloyhtiön kokoukseen.

⁹⁷ Kiinteistöliitto (2021): Yhtiökokous.

Isännöintiliitto (2021): Jäsenohje: Osallistuminen etäyhteydellä taloyhtiön kokoukseen.

lippuäänestyksellä ja etänä olivat avoimella äänestyksellä. Toinen vaihtoehto suljetulle lippuäänestykselle on äänestettäessä suoritettava nimenhuuto, jolloin jokainen henkilö kertoo vuorollaan kantansa äänestettävästä asiasta. Äänestys voidaan myös hoitaa lähettämällä tekstiviesti tai sähköposti ASOY:n tiedossa olevasta numerosta tai osoitteesta.⁹⁸

AOYL:ssä ei ole sääntelyä yhtiökokouksen peruuttamisesta. Ilmoitus peruuttamisesta kannattaa toimittaa yhtiön huoneistoihin sekä kiinnittää näkyviin paikkoihin, kuten yhtiön ilmoitustauluille ja alaoville. Muualla asuville osakkeenomistajille viestiä voi laittaa sähköpostitse tai postitse, jos kirje arvioidaan ehtivän ajoissa perille. Jos peruutus tapahtuu viime hetkillä, tiedon perille meno kannattaa varmistaa puhelimitse. Myös kokouspaikan oveen voi käydä kiinnittämässä kokouksen peruuttamisilmoituksen.⁹⁹

Yhtiö voi tehdä päätöksiä myös ilman yhtiökokousta, jos yhtiön kaikki osakkeenomistajat ovat yksimielisiä siitä, että asiasta voidaan päättää ilman yhtiökokousta ja he ovat yksimielisiä myös päätettävästä asiasta. Tästä päätöksestä on laadittava pöytäkirja kuten yhtiökokouksesta. Toisaalta päätettävän asian mukaan se voi kuulua yhtiökokouksen ja hallituksen välisessä toimivaltajaossa hallituksen päätettäviin asioihin, jolloin hallitus voi tehdä asiaan liittyvän päätöksen.¹⁰⁰

4.5.2 Hallitus

Hallituksen on AOYL:n 7 luvun 5 §:n mukaan kokoonnettava tarvittaessa, joten koronaviruksesta huolimatta hallituksen on tehtävä hallinnon kannalta välttämättömät päätökset. Koska covid-19-taudin leviämistä on haluttu estää ja siitä johtuvia kokoontumisrajoituksia on otettu käyttöön, hallitus voi hoitaa kokoontumisensa sähköpostitse, puhelimitse

⁹⁸ Kiinteistöliitto (2021): Yhtiökokous.

Isännöintiliitto (2021): Jäsenohje: Osallistuminen etäyhteydellä taloyhtiön kokoukseen.

⁹⁹ Kiinteistöliitto (2021): Yhtiökokous.

¹⁰⁰ Kiinteistöliitto (2021): Hallitus.

tai erilaisilla kokousalustoilla, kuten Zoom, Teams tai Skype. Valittavan etäkokouksen muoto on oltava sellainen, joka on kaikille hallituksen jäsenille mahdollinen.¹⁰¹

Hallitus päättää yhtiökokoukseen koolle kutsumisesta ja sen kokouksen järjestämisen muodosta (AOYL 6 luvun 17 §) vallitsevien rajoitusten mukaisesti. Yhtiökokous on AOYL:n mukaan normaalisti pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Normaalisti tilinpäätös laaditaan neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. 31.12.2020 päättyneen tilikauden tilinpäätös on laadittu, kun se hallituksen tilinpäätöskokouksessa on käsitelty ja allekirjoitettu huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräisten kontaktien ja tartuntavaaran välttämiseksi hallituksen tilinpäätöskokous voidaan pitää sähköpostitse tai kierrättää tilinpäätös allekirjoitettavaksi hallituksen jäsenten kesken. Vaikka Väliaikaislaki 1 sallikin yhtiökokouksen pitämisen lykkäämisen 30.9.2020 saakka, muut velvoitteet, kuten veroilmoituksen, ASOY:n on hoidetta ajallaan. Väliaikaislakia 1 ei ole uudistettu vuonna 2021, joten nyt määräaika yhtiökokouksen pitämiseen on normaali eli 30.6.2021.¹⁰²

Jos hallitus on valtuutettu perimään ylimääräisen vastikkeen, se voi sen tehdä, ellei valtuutuksessa ole annettu erillistä aikaa valtuutuksen voimassaolosta. Perimällä ylimääräisen vastikkeen voidaan suoriutua ylimääräisistä kustannuksista, vaikka yhtiökokousta ei ole voitu kutsua kokoon. Jos taas valtuutukseen liittyy aika, jolloin se ainoastaan voidaan periä, silloin ylimääräistä vastiketta ei voi periä enää seuraavalla kaudella.¹⁰³

4.5.3 Yhteiset tilat

Hallitus voi päättää toistaiseksi voimassa olevasta yhtiön yhteisten tilojen käyttökiellosta perustelemalla sitä tartuntariskin pienentämisellä tai covid-19-tautiepidemian

¹⁰¹ Kiinteistöliitto (2021): Hallitus.

¹⁰² Kiinteistöliitto (2021): Hallitus.

Kiinteistöliitto (2021): Yhtiökokous.

¹⁰³ Kiinteistöliitto (2021): Hallitus.

aiheuttamalla rajoituksilla. Käyttökiellon perusteena voi olla myös huolto tai siivous, yrityksen resurssien priorisointi ja ohjeistus. Koska kaikissa talouksissa ei ole pesukonetta, pyykkituvan käytön kieltämisen sijaan suositeltavampaa on tehostaa sen siivousta epidemian aikana.

Hallitus voi myös päättää yhteissaunavuorojen peruuttamisesta, vaikka osakkaiden ja asukkaiden yksityisvuorot sallittaisiin. Hallituksen on arvioitava käyttökielto ja sen jatkamista säännöllisesti huomioiden alueellinen epidemian taso ja tartuntariski. Käyttökielosta luovuttaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota hygieniaolosuhteisiin ja käytön ohjeistukseen.¹⁰⁴

4.5.4 Aluehallintoviraston uusi tulkinta

Kiinteistöliitto on julkaissut internetsivuillaan 12.3.2021 uusista muutoksista. Sen mukaan Suomen hallitus on säätämässä uuden väliaikaisen lain, joka on Väliaikaislaki 1:n mukainen. Siinä säädetään, että varsinaiset yhtiökokoukset saavat lisäaikaa, kuten vuonna 2020, mutta ne on pidettävä 30.9.2021 mennessä.¹⁰⁵

AVI:n tulkinta on muuttunut yhtiökokousten suhteen. Yhtiökokoukset eivät ole enää yleisötilaisuuksia, sillä niihin voivat osallistua vain asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan sekä kutsutut henkilöt. Vaikka kokoontumisrajoitukset eivät koske yhtiökokouksia, tartuntalain 58 c §:n mukaisesti säädellyt toimenpiteet covid-19-epidemian leviämisen estämiseksi koskevat asunto-osakeyhtiön yhtiökokousta tai muuta paikan päällä järjestettävää tilaisuutta siten, että se on järjestettävä terveysturvallisesti. Tähän on ottanut kantaa muun muassa sekä Kiinteistöliitto että Isännöintiliitto. Heidän mielestään tulkinnan muutos on iso riski niin useassa yhtiökokouksessa käyville isännöitsijöille kuin

¹⁰⁴ Kiinteistöliitto (2021): Yhteiset tilat.

¹⁰⁵ Aluehallintovirasto.
Kiinteistöliitto.
Isännöintiliitto.

taloyhtiöiden asukkaille, ja he pelkäävät, että yhtiökokouksista ilman tarpeellisia kokousrajoituksia tulee koronaviruslinkoja.¹⁰⁶

4.6 Poikkeustilan vaikutukset

4.6.1 Yhtiökokousten järjestäminen

Oikeusministeriö on pyytänyt sekä Kiinteistöliitolta että Isännöintiliitolta asunto-osakeyhtiöiden kokouksia koskevaa tietoa, joka perustuu sekä liiton lakineuvontaan saapuneisiin kyselyihin että isännöitsijöille kohdistettuun kyselyyn covid-19-vaikutuksista. Kyselyt kohdistuivat koronaan ja yhtiökokousten järjestämiseen. Sekä Kiinteistöliiton että Isännöintiliiton vastaukset olivat samansuuntaisia: alle 20 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokousta ei ollut pidetty 18.8.2020 mennessä, ja näiden osuus oli 20–25 % kaikista asunto-osakeyhtiöistä. Molempien liittojen selvityksistä käy ilmi, että lykkäysten pääasiallinen syy oli covid-19 ja pelko sen tartumisesta. Joissain yhtiöissä on lykätty myös isoista korjaushankkeista päättämistä ja näitä on jätetty pois yhtiökokousten asialistoilta. Sen sijaan ylimääräisiä yhtiökokouksia on kutsuttu koolle, jotta kiireellisiä korjaushankkeita on voitu päättää. Myös valtuutetun asiamiehen käyttö yhtiökokouksissa on lisääntynyt 37 % aikaisemmasta.¹⁰⁷

Kyselyiden mukaan etäosallistumismahdollisuuden järjestämistä pidettiin hankalana, ja monessa vastaajayhtiössä lykkäystä oli suositellut isännöintitoimisto. Valtioneuvoston suositus karanteeninomaisten olosuhteiden noudattamisesta yli 70-vuotiaiden kohdalla on rajoittanut osakkaiden osallistumismahdollisuutta monessa yhtiössä. Isännöintiliiton mukaan etäosallistumismahdollisuuksien käyttö on lisääntynyt ainakin osassa heidän isännöimistään taloyhtiöistä, jolloin yli 80 %:ssa etäyhteyksin pidetyissä kokouksissa oli

¹⁰⁶ Aluehallintovirasto.
Kiinteistöliitto.
Isännöintiliitto.

¹⁰⁷ Oikeusministeriö: 2020/17..

mahdollisuus kokouksen ajantasaiseen seuraamiseen sekä kysely- ja äänioikeuden käyttöön. Noin 74 % taloyhtiöistä osakkailta oli ehdotusten teko-oikeus.¹⁰⁸

4.6.2 Etäyhteyksien käyttö

Selvityksen mukaan taloyhtiöissä on oltu etäyhteyksien käyttöä kiinnostuneempia niin sanotusta ennakkokantamenettelystä, jossa osakkaiden kannat yhtiökokoukseen kerätään kokouskutsun mukana tulevilla lomakkeella. Ennakkomenetelmällä on pystytty kartoittamaan yhteinen tahtotila, ja asian käsittely varsinaisessa yhtiökokouksessa on ollut yksinkertaista. Tällöin äänioikeuden käyttö on rajoittunut lähinnä uusien asioiden käsittelyyn. Etäyhteyksien käytön esteeksi on pääsääntöisesti koettu osakkaiden heikot valmiudet etäyhteyksien tai ylipäänsä tietoteknisten laitteiden käyttöön. Vastaavasti ennakkokannan käytön esteeksi on muodostunut usein se, että menettely ei anna osakkaille riittävää oikeutta puhe- ja kyselyoikeuden käyttämiseen asioista päätettäessä.¹⁰⁹

4.6.3 Asiakirjojen toimittaminen

Kokousasiakirjoja on toimitettu entistä enemmän osakkaille etukäteen kokouskutsun mukana. Osakkeenomistajien ennakkokantoja on myös tiedusteltu kolmannes enemmän kuin aiemmin. Joissain yhtiöissä on lykätty isoista korjaushankkeista päättämistä ja näitä on jätetty pois yhtiökokousten asialistoilta, jolloin toimitettavien asiakirjojen määrä on ollut pienempi.¹¹⁰

¹⁰⁸ Oikeusministeriö: 2020/17.

¹⁰⁹ Oikeusministeriö: 2020/17

¹¹⁰ Oikeusministeriö: 2020/17.

5 Analyysi ja pohdinta

Laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19-epidemian leviämisen rajoittamiseksi (290/2020; Väliaikaislaki 1) tuli voimaan 1.5.2020, ja se oli voimassa 30.9.2020 asti. Sen myötä asunto-osakeyhtiöt saivat lisäaikaa syyskuun loppuun asti pitää varsinaiset yhtiökokoukset. Sen sääntely koski myös muuta laissa säädettyä yhtiökouksen määräaikaa.

Oikeusministeriön tekemän selvityksen mukaan lisäaika antoi mahdollisuuden valmistella ohjeistusta poikkeustilassa toimimiseen ja moni taloyhtiö järjestikin varsinaisen yhtiökokouksen uuteen määräaikaan mennessä. Silti 20 % vähintään 20 huoneiston taloyhtiöistä ja lähes 25 % alle 20 huoneiston taloyhtiöistä ei olleet pitäneet varsinaista yhtiökokousta 18.8.2020 mennessä. Lykkäystä perusteltiin yleensä, ettei ollut mitään kiireellistä asiaa, jonka vuoksi kokous olisi pitänyt järjestää. Lisäksi varsinaista yhtiökokousta haluttiin lykätä odottamaan koronatilanteen laantumista. Etäkokouksen järjestäminen koettiin hankalaksi. Kuitenkin sekä Kiinteistöliiton että Isännöintiliiton ohjeistusta noudattamalla etäkokouksen järjestäminen on ollut mahdollista. Tätä väliaikaislakia 1 ei ole otettu uudelleen käyttöön, eikä se ole tarpeenkaan, sillä edellä mainittu ohjeistus on riittävä ja tilanteeseen sopiva.

5.1 Kokouskutsujen muutokset

AOYL:n 6 luvun 12 §:n mukaisesti kokouskutsussa tulee mainita ne asiat, joista halutaan tehdä päätös tai joista yhtiöjärjestyksen mukaan on päätettävä. Poikkeusaika myös edellyttää, että siitä johtuvia rajoituksia ja ohjeistusta noudatetaan. Tämä tarkoittaa, että yhtiökokouksen kutsun lähettäminen entisessä muodossaan ei riitä, vaan siihen tarvitaan lisämäärittelyjä. Kokoontumiskiellon voimassa ollessa on noudatettava kokoontumisrajoituksia. Yhtiökokouksen pitopaikkana on normaalisti kotipaikka, ja se tulee olla kerrottuna kutsussa, vaikka kokous toteutettaisiin hybridi- tai etäkokouksena.

Yhtiökokouksen kutsussa voidaan pyytää ennakoilmoittautumista, mutta ennakoilmoittautumisen puuttuminen ei ole peruste pyytää osakkeenomistajaa poistumaan kokouksesta tai kieltää häntä osallistumasta siihen. Lähinnä ennakoilmoittautuminen antaa hallitukselle ja isännöitsijälle todennäköisen suuruusluokan osallistujien määrästä yhtiökokouksessa. Tästä on apua kokoustilän varauksessa sekä muiden rajoitusten ja ohjeistusten noudattamisessa.

Osakkeenomistajille tulisi juuri hybridi- ja etäkokouksen luonteen vuoksi toimittaa kokouskutsun yhteydessä mahdollisimman perusteellinen dokumentaatio, jotta osakkeenomistajat voisivat etukäteen perehtyä kokouksen aiheistoon. Perusteellista aineiston toimittamista puoltaa myös se seikka, että varsinainen yhtiökokous on käytännössä lähes ainoa tilaisuus osakkeenomistajalle saada tietoa taloyhtiönsä tilanteesta. Samalla se on ylimääräisen yhtiökokouksen ohella ainoa tilanne, jossa osakkeenomistajilla on mahdollisuus vaikuttaa oman taloyhtiönsä asioihin ja omaan asumisviihtyvyyteensä.

5.2 Yhtiökokous

5.2.1 Yhtiökokouksen järjestelyt

Yhtiökokouksen järjestelyt ovat pakollisia, ja niihin luetaan sekä materiaaliset osuudet että osallistujiin liittyvät asiat. Materiaaliselta osalta oleelliset muutokset koskevat yhtiökokouksen kutsuja, tilavarauksia, etäyhteyksien mahdollistamista sekä välineistöä. Kutsuihin liittyvät muutokset käsiteltiin jo luvussa 5.1. Kutsujen palautusten tai ilmoittautumisien osalta voidaan arvioida niiden osakkeenomistajien määrä, jotka aikovat olla paikalla kokouksessa.

Kokouspaikkaa varattaessa on syytä huomioida voimassa olevat kokousrajoitukset ja terveysuositukset. Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto suosittavat, että kokouspaikalla ovat

hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä. Tämän lisäksi ne pitävät suositeltavana, että ääntenlaskijat ovat paikan päällä, mutta tarvittaessa he voivat olla etänäkin. Jos ajatellaan yhtiökokouksen pitämistä esimerkiksi sellaisten kokousrajoitusten alaisuudessa, jolloin enimmillään saa olla paikalla kuusi henkilöä. Tällöin kokouksessa voi olla paikalla joko kaksi osakkeenomistajaa tai yksi osakkeenomistaja avustajansa kanssa. Jos osakkeenomistaja tarvitsee sekä henkilökohtaisen avustajan että asiantuntija-avustajan paikalle, silloin paikalla on jo seitsemän henkilöä, eikä kokousta saa pitää.

Asiansa osaavan isännöitsijän tulisi huomioida yllä mainitun esimerkin mukainen tilanne. Tilavarausta tehtäessä on varattava riittävästi varatiloja kokoushuoneen läheisyydestä ja huolehdittava, että ääni kuuluu kaikkiin kokoustiloihin joko sellaisenaan tai teknisten apuvälineiden avulla. Tiloina voidaan käyttää myös kiinteillä rakenteilla, kuten siirto- ja taittoseinillä, toisistaan erotettavia tiloja. Tällaisia siirrettävillä seinillä olevia tiloja löytyy vaihtelevasti ja parhaiten niitä löytyy kaupungeista. Tämän lisäksi osakkeenomistajat voivat valtuuttaa jonkun toisen henkilön edustamaan itseään ja tekemään hänen edustamillaan osakkeilla päätöksiä.

Sekä AOYL:ssä että Väliaikaislaki 1:ssä säädetään, että yhtiökokouksen kokouspaikka on yhtiön kotipaikassa. Kokous voidaan erittäin painavasta syystä myös pitää muullakin paikakunnalla. Samoin yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiökokouksen kokouspaikka. Tältä osin lainsäädäntöä voisi muuttaa. Poikkeustilassa yhtiökokouksia tulisi voida järjestää myös täysin etänä. Tämä mahdollistaisi myös karanteenissa olevien hallituksen jäsenten tai isännöitsijän mukanaolon. Lisäksi kun ravintolat ja muut kokoontumispaikat ovat suljettuja, taloyhtiön asioiden jouheva hoitaminen edellyttää kokoustamista etänä.

5.2.2 Äänestysjärjestelmät

Kokoustilojen on hyvä olla tarkoituksenmukaiset ja tilanteeseen sopivat, mutta tämän lisäksi tarvitaan osakkeenomistajien profiiliin sopiva tietotekninen laite. Vaihtoehtoja on kahta eri tyyppiä. Toinen on taloyhtiöille räätälöidyt järjestelmät ja toinen yleiset

neuvottelujärjestelmät. Taloyhtiöille räätälöityjä järjestelmiä ovat Viilu, Neomeet ja Hejmo. Näille kolmelle järjestelmälle on yhteistä se, että niitä voi käyttää sekä mobiilissa että tietokoneella ja ne soveltuvat sekä etä- että hybridikäyttöön. Sekä Viilu että Neomeet kattavat koko kokousprosessin alkaen kutsuista, äänestyksiin ja päättyen allekirjoituksiin. Myös Hejmossa on mahdollista lähettää kokouskutsut, ja sitä voi käyttää äänestyksiin. OpaVote taas puolestaan on yleinen äänestysjärjestelmä.¹¹¹

OpaVote on englanninkielinen selaimessa käytettävä järjestelmä, jota voi Hejmon tavoin käyttää äänestyksiin. Se on äänestystyökalu, jota voi käyttää erityyppisiin äänestyksiin. OpaVoten äänestysominaisuudessa voi valita yhden vaihtoehdon annetuista vaihtoehdoista. Toisaalta siinä voi valita myös samanaikaisesti useamman vaihtoehdon. Lisäksi OpaVotella on mahdollista tehdä painotettu siirtoäänestys, eli montako kertaa annettu vaihtoehto on valittu sijalle yksi ja montako kertaa sijalle 2, ja näistä valitaan se, joka on ollut eniten sijaluvulla yksi. Äänestämään pääsee sähköpostiin tulleella kutsulinkillä, ja äänestäjä saa tiedon, milloin hänen äänensä on rekisteröitynyt.¹¹²

Sekä Viilusta että Neomeetista on saatavilla usea eri pakettiversio eri toiminnoilla: Viilusta on kolme versiota ja Neomeetista kaksi versiota. Viilu 1 päätöksenteko- ja viestintäpaketti pitää sisällään koko kokousprosessin, talosivuston, ilmoitustaulun ja keskustelupalstan, jotka toimivat niin puhelimella tabletilla kuin tietokoneen selaimella. Viilu 2 pitää sisällään Viilu 1:n päätöksenteko- ja viestintäpaketin ja sen lisäksi tehtävien ja asiakirjojen hallintaosuuden. Viilu 3 pitää sisällään Viilu 2:n kokonaisuuden sekä riskienhallinnan, että vuorot ja jonot. Neomeet on sisällöltään samanlainen kuin Viilu 1, mutta siihen on lisätty kokousmateriaalin tarkastelu ja arkistointi, jotka ovat myös osana Viilu 2-pakettia. Neomeetissa on myös automaattinen yhtiöjärjestyksen huomioiva ääntenlaskenta, se integroituu nykyisiin ERP-järjestelmiin sekä mahdollistaa esityslistan

¹¹¹ Viilu, Neomeet, Hejmo, OpaVote

¹¹² OpaVote.

kommentoinnin etukäteen ja pöytäkirjan allekirjoituksen vahvalla tunnistautumisella. Neomeet 1 ja 2 ovat saman sisältöisiä. Ne eroavat hinnoittelussa.¹¹³

Taulukkoon 4 on arvioitu Viilun, Neomeetin ja Hejmon käytöstä aiheutuneet kustannukset. Taulukosta 4 havaitaan, että niissä on hiukan erilainen hinnoittelu, minkä vuoksi niiden käytöstä aiheuttavien kustannusten arviointi on suuntaa antavaa. Viilun ja Neomeet 1:n hinnoittelu on kuukausipohjainen huoneistojen lukumäärän mukaan. Neomeet 2:n hinnoittelu tapahtuu käyttökertojen mukaan. Hejmon hinnoittelu ei ole saatavissa internetistä, mutta Isännöintiliitto on ilmoittanut, että sen saa joko jatkuvalla lisenssillä tai kertalaskutuksella.¹¹⁴ Näiden kolmen järjestelmän rinnalle on otettu myös mukaan OpaVote hinnoittelu. Kustannuksia laskettaessa on oletettu, että asunto-osakeyhtiössä on 32 huoneistoa, hallitus kokoontuu keskimäärin neljä kertaa vuodessa ja yhtiökokous vain kerran vuodessa.¹¹⁵

	Viilu 1	Viilu 2	Viilu 3	Neo-meet 1	Neo-meet 2	Hejmo	OpaVote
	0,61 €	1,23 €	1,85 €	12,28 €		-	8,40 €
KK-hinta	19,44 €	39,28 €	59,12 €	12,28 €			
Vuosihinta	233,32 €	471,40 €	709,48 €	147,36 €			
4 x hallitus					143,84 €		33,61 €
Yhtiökokous					122,76 €		8,40 €
Yhteensä / vuosi	233,32 €	471,40 €	709,48 €	147,36 €	266,60 €	-	42,02 €

Taulukko 4: Äänestysjärjestelmien vertailu.

Sekä Viilu, Neomeet, Hejmo että OpaVote ovat maksullisia järjestäjälle, mutta Viiluun ja Neomeettiin on saatavissa 30 päivän ilmainen kokeilujakso. Viilussa on mahdollista valita kolmen paketin välillä, joiden hinnoittelu tehdään ASOY:n huoneistojen lukumäärän

¹¹³ Viilu, Neomeet.

¹¹⁴ Viilu, Neomeet, Hejmo.

¹¹⁵ Viilu, Neomeet, Hejmo, OpaVote.

perusteella. Käytännössä halvin paketti Viilu 1 riittää. Viilu 2:ssa on tosin mukana asukaskyselyt, mutta pelkän sen piirteen vuoksi kalliimman paketin hankkiminen ei välttämättä ole kannattavaa. Vastaavasti Neomeetissä tuote on sama, mutta hinnoittelu vaihtelee. Siinä on mahdollista valita taloyhtiökohtainen kuukausimaksu tai maksaen käyttökerroista. OpaVoten hinnoittelu perustuu kahteen tekijään, jotka ovat äänestäjien ja ehdokkaiden/ehdotusten määrä. Yhteenvetona voi todeta, että OpaVote on esillä olleista monipuolisista äänestysjärjestelmistä, äänestäjälle helppokäyttöinen ja lisäksi se on edullisin. OpaVoten ainoa kehitystä vaativa piirre on se, että se on englanninkielinen ja iäkkäämmät äänestäjät saattavat kokea sen käytön siten haasteelliseksi.

5.2.3 Etäyhteydet

Luvussa 5.2.2. käsiteltiin taloyhtiöille räätälöityjä järjestelmiä, joissa osassa voitiin hoitaa niin hallituksen kuin yhtiökokouksen järjestelyt kutsuista äänestyksiin ja kokouspöytäkirjan allekirjoitukseen saakka. Taulukosta 4 nähtiin, että tällainen täyden palvelun järjestelmä on myös hintava. Vaihtoehtoja räätälöidyille järjestelmille on useita. Näitä ovat muun muassa Skype, puhelin, Zoom, Teams, GoToMeeting, Google Meet (entinen Hangouts) tai jokin muu tapa olla kokousyhteydessä. Monella tietokoneen haltijalla on jo Teams ja Office 365-paketti, joten niiden hyödyntäminen asunto-osakeyhtiön kokouksessa on luontaista. Teamsin etuna on, että se toimii niin työpöytäversiona, mobiilissa kuin tietokoneen selaimessakin. Osallistujien ei tarvitse erikseen kirjautua Teamsiin, mutta kokouksen järjestäjän on kirjauduttava eli hänellä on oltava Microsoftin tunnukset.¹¹⁶

Zoomin toiminta on samanlainen kuin Teamsin. Siinäkin ei kokoukseen osallistujan tarvitse kirjautua Zoomiin, mutta kokouksen järjestäjän on tehtävä se. Zoom toimii omana sovelluksenaan tietokoneella, puhelimessa ja selaimessa. Käytännössä kannattaa ladata Zoomin applikaatio, sillä se helpottaa Zoomin käyttöä. Siitä on myös olemassa toimiva

¹¹⁶ Microsoft Teams.

ilmaisversio, jonka käyttöön tosin liittyy 40 minuutin aikaraja. Toisaalta Zoomin saa nopeasti uudelleen käyttöön, kun 40 minuutin ilmainen käyttöaika on päättynyt. Zoomin kustannukset määräytyvät valitun paketin mukaan, johon vaikuttaa paketin laajuus ja kokoukseen osallistujien määrä. Vuosilisenssin hinta on noin 140 euroa enintään 100 osallistujalle. Samanaikaisesti 300 osallistujan paketti vaihtelee noin 190 eurosta 326 euroon.¹¹⁷

GoToMeeting-järjestelmässä on vastaavat toiminnot kuin Teamsissa ja Zoomissa. Siinä voi jakaa materiaalia, soittaa konferenssipuheluita, käyttää piirtotyökaluja ja valkotalua ideointiin. GoToMeetingin hinnoitteluun vaikuttaa osallistujien määrä ja kokouspaketin kattavuus. 150 enimmäisosallistujalla ja peruspaketilla kustannukseksi tulee 144 euroa. Hiukan paremmalla paketilla ja 250 osallistujalla kustannukseksi tulee enintään 204 euroa. Nämä hinnat ovat järjestäjäkohtaisia eli jos järjestäjiä on useita, vuosittaiset lisenssit on kerrottava järjestäjien määrällä.¹¹⁸

Google Meet on täysin ilmainen ja toimii sekä tietokoneella että mobiilissa. Se edellyttää kokouksen järjestäjältä Google-tiliä, mutta osallistujilla sitä ei tarvitse olla. Tämä on hyvä vaihtoehto kokousten järjestämiseen erityisesti sen takia, että se on ilmainen. Lisäksi siihen on jo saatavissa tuomenkielinen aloitusopas.¹¹⁹

Näin ollen sekä Teams, Zoom että Google Meet ovat parhaimmat vaihtoehdot järjestää etäkokouksia. GoToMeeting on hiukan kankea väline verrattuna edellisiin. Sekä Teamsin että Google Meetin etuna on, että joko kokouksen kokoonkutsujalla on jo se tuote tai sitten se on ilmainen tai molemmat kohdat toteutuvat. Zoom on kuitenkin käyttäjäystävällisin ja helpoin käyttää. Sen haittana on maksullisuus sekä ilmaisversiota käytettäessä 40 minuutin käyttöraja kokouksille.

¹¹⁷ Zoom.

¹¹⁸ GoToMeeting.

¹¹⁹ Google Meet.

5.2.4 Varsinainen yhtiökokous

Osakkeenomistajilla on yhdenvertainen oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Hallitus ja isännöitsijä ovat velvolliset luomaan yhtiökokouksen puitteet sellaiseksi, että ne noudattavat annettuja rajoituksia ja ohjeita, eivätkä vaaranna kenenkään terveyttä. Tästä syystä hybridi- tai etäkokouksen pitäminen on näinä poikkeusaikoina erittäin suositeltavaa. Etäyhteyden päässä olevat tunnistetaan jo heidän aiemmin taloyhtiölle toimittamasta sähköpostiosoitteesta tai puhelinnumerosta. Valtuutus tulee myös antaa mahdollisimman sujuvasti esimerkiksi tekstiviestillä tai sähköpostilla, jolloin voidaan todeta riittävällä varmuudella valtuuttajan henkilöllisyys.

AOYL:n mukaan päätettävä asia vaikuttaa siihen, kuinka paljon kannatusta asian hyväksyminen vaatii. Hyväksyminen voi vaatia joko enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksen tai sitten siihen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien yhteinen päätös. Suljetun lippuäänestyksen käyttöönotosta päätetään ensin avoimen äänestyksen avulla, jonka tuloksena enemmistön on haluttava äänestys sitä. Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto ovat ehdottaneet, että suljetussa lippuäänestyksessä etäyhteyksien päässä olevat osakkeenomistajat äänestävät avoimen äänestyksen mukaisesti ja fyysisesti paikalla olijat suljetulla lippuäänestyksellä. Äänestys voidaan hoitaa myös kädennostolla, sähköpostilla, nimenuudolla tai sitten etäyhteydessä chatilla tai jo aiemmin mainituilla taloyhtiöille räätälöidyillä järjestelmillä, kuten Viilu, Neomeet tai Hejmo. Äänestys on mahdollista myös neuvottelujärjestelmien, kuten Zoomin, Teamsin, GoToMeetingin tai Google Meetin, omalla äänestysvälineellä tai jo aiemmin esitellyllä OpaVote-järjestelmällä.

Kokousta ei saa aloittaa, jos se ei täytä poikkeusolojen edellytyksiä tai sitä ei olla järjestämässä turvallisesti. Hallitus ja isännöitsijä voivat yrittää löytää vapaita tiloja, mutta näin viime hetkiin jäänyt varautuminen ei vastaa ammattitaitoisen isännöitsijän toimintaa. Kokoustilaan kannattaa jättää viesti myöhäisille saapujille ja varata yhtiökokoukselle uusi aika siten, että lain edellyttämä kutsujen lähettämisen vähimmäisaikavaatimus täyttyy.

5.2.5 Hallitus ja isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiön hallituksen ja isännöitsijän osalta toimintatavan muutos on helpompaa kuin yhtiökokouksen. Hallituksen osalta on kyse vain muutamasta henkilöstä mukaan lukien isännöitsijä. Ongelmaksi etäkokouksien pitämiseen voi olla hallitusten jäsenen tai isännöitsijän negatiivinen asenne tieto- ja viestintätekniikan käyttöä kohtaan. Periaatteessa sekä hallitus että isännöitsijä pystyisivät hoitamaan taloyhtiön päätöksen teon etäkokouksin niin halutessaan. Toisaalta heitä on vain rajattu määrä, joten fyysiset kokouksetkin yleensä onnistuvat pitäen samalla etäisyyksiä toisiinsa.

5.3 Poikkeukset normaaliin yhtiökokoukseen

Normaalista yhtiökokouksesta on kaksi poikkeusta. Ne ovat postikokous ja yhteinen päätös ilman kokousta. Postikokous edellyttää huolellista valmistelua. Siinä osakkeenomistajille toimitettavat asiakirjat pitävät sisällään käsiteltävät asiat, niiden taustat ja äänestysvaihtoehdot paperilla. Postiäänestyksessä pitää olla kaikki äänestysvaihtoehdot esillä, ja jos osakkeenomistajille annetaan mahdollisuus ehdottaa omaa valintaa, se voi johtaa uuteen postikokoukseen ja -äänestykseen. Toisaalta postikokouksessa on helppo noudattaa kokoontumisrajoituksia ja -ohjeistuksia. Voidaan tosin todeta, että postikokous ilman mahdollisuutta ilmaista oma mielipide, on osakkeenomistajan puheoikeuden rajoittamista.

Asioista voidaan myös päättää ilman yhtiökokousta. Tämä edellyttää, että sovitaan asioiden sopimisesta ja päättämisestä tällä tavalla. Tämän lisäksi kaikkien osakkeenomistajien on oltava yksimielisiä varsinaisesta päätettävästä asiasta. Kun on sovittu päätäntätavasta ja ollaan yksimielisiä päätettävästä asiasta, tästä päätöksestä on laadittava pöytäkirja. Tämän toimintamallin hyvä puoli on se, että vältetään alistumasta covid-19-taudille. Hallituksen puheenjohtajan tai jonkun muun toimeksiannon saaneen henkilön on kuitenkin

selvitettävä ja sovittava asiat osakkeenomistajien kanssa eli jonkinlainen kontakti tässäkin on muodostettava. Nämäkään vaihtoehdot asioista päättämiseksi eivät ole kovin suositeltavia, sillä tällöin osakkeenomistajan puhevaltaa rajoitetaan.

5.4 Intressikitka yhtiökokouksen järjestämisen ja terveysturvallisuuden välillä

AOYL:ssä ei ole suoraan säädetty sanktiota, jos hallitus ei järjestä varsinaista yhtiökokousta määräajassa. Hallitus ja isännöitsijä voivat kuitenkin joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos AOYL:ää ja yhtiöjärjestystä rikotaan tuottamuksellisesti ja siitä aiheutuu osakkaalle vahinkoa. Koronarajoitukset tai muutkaan syyt eivät ole peruste jättää yhtiökokousta pitämättä. Vahinkoriskin tai muun vastaavan syyn takia hallituksen kannattaa pyrkiä järjestämään varsinainen yhtiökokous ajoissa ja määräajassa. Edellä olevissa luvuissa 5.2 ja 5.3 on käsitelty yhtiökokouksen järjestämistä etänä tai poikkeuksellisesti korvata yhtiökokous postikokouksella tai yksimielisellä päätöksellä ja kirjata se tahtotilana pöytäkirjaan.

Tiukentuvat viranomais määräykset voivat estää kokoontumisen. Koska asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajat painottuvat merkittävästi vanhempaan ja ikääntyvään väestöryhmään, voi heidän riittämättömät tietotekniset valmiutensa estää etäkokouksien koolle kutsumisen. Myöskään sopivaa kokoustilaa ei välttämättä ole saatavilla. Kokouksen estäviä käytännön syitä voi olla useita, jolloin vaihtoehtoja ei jää jäljelle montaa. Käytännössä kyseeseen tulee joko toisen henkilön valtuuttaminen tai asioista päättäminen ilman varsinaista yhtiökokousta. Kummassakin tapauksessa osakkeenomistaja voi käyttää puheoikeuttaan rajallisesti. Pahimmillaan joudutaan valintatilanteeseen, jossa on päätettävä, valitaanko päätöksentekoon osallistuminen tai asetetaanko terveys etusijalle.

5.5 Muut huomiot

Kiinteistöliitto ja Isännöinti-liitto ovat koonneet hyvät toimintaohjeet internetsivuilleen. Kaikesta huolimatta niitä ei kuitenkaan useinkaan noudateta. Jo oikeusministeriön selvityksestä käy ilmi, että etäkokoukset koetaan keskimäärin hankaliksi järjestää. Vastahankaisuus ei välttämättä johdu yksin varttuneista osakkeenomistajista, joilla ei ole tieto- ja viestintätekniiikan tuntemusta. Myöskään isännöitsijät eivät aina kovin mielellään lähde järjestämään etäkokouksia, mikä kävi ilmi selvityksestä. Pakottavan muutoksen tähän vastahankaisuuteen voi tuoda covid-19-taudin aiheuttamien rajoitusten jatkuminen pidemmän aikaa, kuten ensitalveen tai sen jälkeiseen aikaan.

Digitalisaatio on laajentunut nopeasti ja laajenee edelleen. 5G-mobiiliverkko on tuonut mukaan uusia mahdollisuuksia. Sitä mukaan, kun uusia 5G-sovelluksia saadaan valmiiksi, nuoremmat ikäluokat ottavat niitä käyttöön. Koko ajan yhä ikääntyneemmät käyttävät internetiä, mutta kaikki 5G-sovellukset eivät välttämättä ole helppokäyttöisiä. Kolmannella sektorilla toimii erilaisia yhdistyksiä, jotka voivat ja ovat jo aloittaneetkin ikäihmisten luotsaamisen kohti digitaalista yhteiskuntaamme. Tällaiset yksityiset yhdistykset hankkivat saamallaan rahoituksella helppokäyttöisiä välineitä, joilla ikääntyneet ihmiset voivat opastettuna tai jopa koulutettuna olla yhteydessä internetiin soittaen puheluita, hoitaen pankki- tai veroasioitaan ja samalla liittyen kiinteämmin nyky-yhteiskuntaan kuin ilman tarjottua apua.

6 Yhteenveto

Vuoden 2020 aikana sekä yritykset, yhteisöt että kansalaiset joutuivat aivan uuteen tilanteeseen. Covid-19 on uuden SARS-CoV-2 viruksen aiheuttama tauti, joka alkoi joulukuussa 2019 Kiinan Hubein maakunnassa Wuhanin kaupungissa epidemiana. Sittemmin covid-19-epidemia oli levinnyt pandemiaksi ja siihen on sairastunut yli sata kolmekymmentä kuusi miljoonaa ihmistä. Covid-19-tauti on yleisesti todettu vaaralliseksi ja helposti leviäväksi. Taudin leviämistä on terveydenhoidon rajalliseen kantokykyyn liittyen pyritty käytettävissä olevin keinoin ehkäisemään. Yhteiskunnan eri alueille on muun muassa jouduttu asettamaan alueellisesti vaihtuvia väliaikaisia rajoitteita, jotka tyypillisesti ovat liittyneet kokoontumisvapauteen.

Asetetuilla rajoituksilla on myös ollut vaikutusta asunto-osakeyhtiölakiin ja asunto-osakeyhtiöiden toimintaan. Tässä tutkielmassa ASOY:n päätöksenteon osalta covid-19-epidemian aikana oli selvitettävänä kolme eri tutkimuskysymystä. Ensimmäinen tutkimuskysymys koski päätöksenteon toteuttamista. Sen osalta tutkielmassa todettiin, että poikkeustilassa yhtiökokouksen järjestäminen vaatii hallitukselta ja isännöitsijältä suurempaa panostusta kuin normaalioloissa. Yhtiökokousta ennen toimitettava ennakkomateriaali on oltava perusteellisempaa ja ymmärrettävää. Myös yhtiökokouksen kutsuun on panostettava enemmän. Siinä on asialistan lisäksi mainittava mahdollisuus etäkokoukseen, jotta etäkokous voidaan toteuttaa. Tämän lisäksi kannatta aina pyytää paikalle tulijoilta ennakoilmoittautumista, jotta osataan huomioida mahdolliset kokousrajoitukset sekä noudattaa annettuja rajoituksia ja ohjeita siten, ettei kenenkään terveyttä vaaranneta. Samanaikaisesti tulee voida taata osakkeenomistajien yhdenvertaisuus.

Toisena tutkimuskysymyksenä oli, miten tulisi toimia vastaisuudessa covid-19-taudin jatkuessa tai jonkun muun epidemian aikana. Valtioneuvoston säätämällä Väliaikaislaki 1:llä saatiin jatkoaikaa varsinaisen yhtiökokouksen pitämiseen syyskuun loppuun 2020 asti. Tämä väliaikaislaki voimassa ollessaan helpottaa niitä ASOY:tä, jotka sijaitsevat THL:n luokitukseen mukaisesti leviämisvaiheen alueella. Tähän tilanteeseen helpotuksen tuo etäkokoustaminen Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton ohjeistuksen mukaan. Niissä

ohjeissa on tosin varattu jo neljä paikkaa mahdollisesta kuuden henkilön kokoontumisrajoituksesta, mutta osa paikalla olijoista voi kokousta etäyhteydellä, kuten Zoomilla tai Teamsillä. Zoomin ja Teamsin etuna on käyttövarmuus ja ne ovat yksinkertaisia käyttää. Ne ovat myöskin ilmaisia, jos Zoomissa käyttää 40 minuutin kokeiluversiota. Näiden välineiden käytön aloitukseen ja opastukseen kolmas sektori voi tarjota apuaan. Se voi opastaa yhä kasvavaa ja ikääntyvää asunnonomistajien joukkoa käyttämään näitä etäyhteyvälineitä ja olemaan jatkossa etäyhteydellä myös taloyhtiön kokouksessa mukana asioista päättämässä. Toinen vaihtoehto on postiäänestys, mutta se rajoittaa osakkeenomistajan puhevaltaa.

Kolmantena tutkimuskysymyksenä oli, että tarvitaanko muutosta lainsäädännössä, ohjeistuksessa tai muussa turvaamaan päätöksentekoa. Nykyisen lainsäädännön (AOYL, tuleva Väliaikaislaki 1:n kaltainen uusi laki) sekä AVI:n, Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja THL:n ohjeistusten lisäksi tarvitaan muutos yhtiökokouksen kokouspaikan suhteen. Yhtiökokouksen kokouspaikan sitominen rajoittaa yhtiökokouksen päätöksentekoa asunto-osakeyhtiössä, sillä sekä yhtiökokouksia että hallituksen kokouksia yritetään järjestää edelleen kasvokkain paikan päällä. Täten tulisi sallia tilanne, jossa joko kaikki tai kaikki paitsi yksi, kuten isännöitsijä tai hallituksen jäsen, olisivat etäyhteyden päässä kokouksessa. Tämä olisi mahdollista toteuttaa, kun taloyhtiöllä on osakkeenomistajan yhteystiedot hallussaan. Lisäksi tämä kokoustapa mahdollistaisi taloyhtiön asioiden hoidon poikkeustilassa, jolloin kokoontuminen tai liikkuminen ei olisi mahdollista. Toinen muutostarve kohdistuu isännöitsijöihin, jotka Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton suosituksista huolimatta kokevat etä- ja hybridikokousten järjestämisen vaikeaksi. Täältä osin tarvitaan koulutusta ja asenteen muuttamista.

Aluehallintoviraston 12.3.2021 tekemä kokoontumisrajoituksia koskeva tulkintamuutos poistaisi ASOY:n suljettuna tilaisuutena pois kokoontumisrajoitusten piiristä. Kuitenkin sekä Kiinteistöliitto että Isännöintiliitto pitävät tätä uutta tulkintaa kyseenalaisena ja mahdollisena viruslinkona. Taloyhtiöiden yhtiökokouksessa osallistujat sijoittuvat yleensä vierekkäin, ja siten covid-19-taudin tarttuminen on iso riski niin useissa

yhtiökokouksissa käyville isännöitsijöille kuin taloyhtiöiden asukkaille. Kiinteistöliitto ja Isännöitsijäliitto ovat suosittaneet jäsenilleen entisen poikkeustilakäytännön jatkamista.

Huolimatta siitä, että varsinaisen yhtiökokouksen järjestämiseen löytyy useita mahdollisuuksia, voi sen järjestäminen käytännössä olla mahdotonta. Syynä tähän voi olla tietoteknisten taitojen tai sopivien tilojen puute. Myös ikääntyvän osakkeenomistajajoukon terveys ja sen vaaliminen voi vaikuttaa innokkuuteen osallistua päätöksentekoon.

Lähteet

Sähköiset ja painetut lähteet

Furuhjelm, M. Kanerva, A., Kuhanen, P. & Rosén, A. (2019). *Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari 1-3*. Kiinteistöalan kustannus Oy. Best Print.

Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala, T. (2019). *Asunto-osakeyhtiölaki*. Alma Talent Oy, Helsinki.

Kyläkallio, J., Iiro, O. & Kyläkallio, K. (2019). *Osakeyhtiölaki I*. Edita Publishing Oy, Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu.

Mähönen, J. & Villa, S.. (2019). *Osakeyhtiölaki III Corporate governance*. Lakimiesliiton Kustannus. Alma Talent Oy, Liettua.

Aluehallintovirasto (12.3.2021) [online]. Noudettu 15.3.2021 osoitteesta <https://avi.fi/usein-kysyttya-koronaviruksesta#item-FkUhWGKAqmTQ-33782483>

Google Meet [online]. Noudettu 5.3.2021 osoitteesta <https://hangouts.google.com/>

GoToMeeting [online]. Noudettu 5.3.2021 osoitteesta <https://www.gotomeeting.com/>

Hejmo [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://www.hejmo.fi/>

Isännöintiliitto (2021): Jäsenohje: Osallistuminen etäyhteydellä taloyhtiön kokoukseen, [online]. Noudettu 2.2.2021 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/artikkeli/jasenohje-osallistuminen-etayhteydella-taloyhtion-kokoukseen/>

Isännöintiliitto (12.3.2021): Medialle [online]. Noudettu 15.3.2021 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/medialle/yhtiokokous-voi-olla-koronalinko-avin-tulkinta-herattaa-hammennysta-taloyhtioissa/>

Johns Hopkins University, national public health agencies: Mapped Coronavirus [online]. Noudettu 2.2.2021 osoitteesta <https://www.bbc.com/news/world-51235105>

Johns Hopkins University, Coronavirus Resource Center: Global Cases [online]. Noudettu 2.2.2021, 15.3.2021 ja 15.4.2021 osoitteesta <https://coronavirus.jhu.edu/map.html>

Kiinteistöliitto (2021): Yhtiökokous [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/korona/useinkysytyksymykset/yhtiokokous>

Kiinteistöliitto (2021): Hallitus [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/korona/useinkysytyksymykset/hallitus/>

Kiinteistöliitto (2021): Yhteiset tilat [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/korona/useinkysytyksymykset/yhteiset/>

Kiinteistöliitto (12.3.2021): Uutiset[online]. Noudettu 15.3.2021 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=10391>

Microsoft Teams [online]. Noudettu 5.3.2021 osoitteesta <https://neomeet.fi/>
<https://www.microsoft.com/fi-fi/>

Neomeet [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://neomeet.fi/>

The New England Journal of Medicine: Early Transmission Dynamics in Wuhan, China, of Novel Coronavirus–Infected Pneumonia, [online]. Noudettu 1.2.2021 osoitteesta <https://www.nejm.org/doi/full/10.1056/NEJMoa2001316>

BBC: Coronavirus: Death toll rises as virus spreads to every Chinese region artikkelin kuvat perustuvat artikkeliin The New England Journal of Medicine: Early Transmission Dynamics in Wuhan, China, of Novel Coronavirus–Infected Pneumonia [online]. Noudettu 1.2.2021 osoitteesta <https://www.bbc.com/news/world-asia-china-51305526>

Oikeusministeriö (2020). Selvitys yhteisöjen kevään ja kesän 2020 kokouskäytännöistä. Oikeusministeriön julkaisuja 2020:17. Noudettu 8.12.2020 osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162404/OM_2020_17_SO.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Oikeusministeriön työryhmämietintö 2006:9 Asunto-osakeyhtiötyöryhmän mietintö (2006). Noudettu 31.3.2021 osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75938/omtr_2006_9_asunto-osakeyhtio-laki.pdf?sequence=1

OpaVote [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://www.opavote.com/>

Science [online]. Worobey, M. & al. (2020) The emergence of SARS-CoV-2 in Europe and North America. Noudettu 3.2.2021 osoitteesta <https://science.sciencemag.org/content/370/6516/564>

Sitra: Mörttinen, Matti (2021): Valtioneuvoston ydin kriisitilanteessa - Covid-19-pandemian paineet suomalaiselle päätöksenteolle [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://media.sitra.fi/2021/01/13105819/valtioneuvoston-ydin-kriisitilanteessa.pdf>

Sosiaali- ja terveysministeriö: Koronavirus ja kehitteillä olevat rokotteet. [online]. Noudettu 4.2.2021 osoitteesta <https://stm.fi/koronavirusrokotteet>

Sosiaali- ja terveysministeriö: Hybridistrategian toimintasuunnitelma leviämiseen [online]. Noudettu 8.2.2021 osoitteesta <https://stm.fi/koronavirusepidemian-tasot>

Suomen Kiinteistölehti 4/2013, s 34-37, [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta http://www.annaliisapekkarinen.net/wp-content/uploads/2015/04/Suomen-Kiinteist%C3%B6lehti-4_2013.pdf

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos: Oireet ja hoito – koronavirus, [online]. Noudettu 1.2.2021 osoitteesta <https://www.thl.fi>

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos: Infektiotaudit ja rokotteet [online]. Noudettu 4.2.2021 osoitteesta <https://thl.fi/fi/web/infektiotaudit-ja-rokotukset/rokotteet-a-o/koronavirus-rokotteet-eli-covid-19-rokotteet-ohjeita-ammattilaisille>

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos: Ikääntyneet ja muut riskiryhmät – ohjeita koronavirusepidemian aikana [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://thl.fi/fi/web/infektiotaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankohtaista-koronaviruksesta-covid-19/vakavan-koronavirustaudin-riskiryhmat/ikaantyneet-ja-muut-riskiryhmat-ohjeita-koronavirusepidemian-aikana>

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos: Koronaviruksen seuranta [online]. Noudettu 15.2.2021 osoitteesta <https://thl.fi/fi/web/infektiotaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankohtaista-koronaviruksesta-covid-19/tilannekatsaus-koronaviruksesta/koronaviruksen-seuranta>

Tilastokeskus: Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa [online]. Noudettu 1.1.2021 osoitteesta https://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tie_002_fi.html

Tilastokeskus: Internetin käyttö medioiden seuraamiseen ja viestintään lisääntynyt [online]. Noudettu 1.1.2021 osoitteesta https://www.stat.fi/til/sutivi/2020/sutivi_2020_2020-11-10_tie_001_fi.html

Valtioneuvoston kanslia, COVID-19 Tutkimuskatsaus 2/2020 [online]. Noudettu 2.2.2021 osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162416/COVID19_Tutkimuskatsaus%202-2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valtioneuvoston kanslia, COVID-19 Tutkimuskatsaus 8/2020 [online]. Noudettu 2.2.2021 osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162610/COVID19_Tutkimuskatsaus_8-2020.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Valtioneuvoston kanslia, 96/2020 Hallitus sai laajan katsauksen koronavirustilanteesta ja päätti lisäkoordinaatiosta [online]. Noudettu 8.2.2021 osoitteesta <https://valtioneuvosto.fi/-/10616/hallitus-sai-laajan-katsauksen-koronavirustilanteesta-ja-paatti-lisakoordinaatiosta>

Valtioneuvoston kanslia, 104/2020, pääministerin ilmoitus [online]. Noudettu 8.2.2021 osoitteesta <https://vnk.fi/-/paaministerin-ilmoitus-suomen-varautumisesta-koronaviruksen-mahdolliseen-leviamiseen>

Valtioneuvoston kanslia, 143/2020 Valmiuslain käyttöönottoasetukset eduskunnalle [online]. Noudettu 8.2.2021 osoitteesta <https://valtioneuvosto.fi/-/10616/valmiuslain-kayttoonottoasetus-eduskunnalle>

Valtioneuvoston kanslia, Rajoitukset ja suositukset koronaepidemian aikana [online]. Noudettu 22.2.2021 osoitteesta <https://valtioneuvosto.fi/tietoa-koronaviruksesta/rajoitukset-ja-suositukset>

Viilu [online]. Noudettu 3.3.2021 osoitteesta <https://vii.lu/>

World Health Organization (WHO): Coronavirus disease (COVID-19) [online]. Noudettu 1.2.2021 osoitteesta <https://www.who.int/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/question-and-answers-hub/q-a-detail/coronavirus-disease-covid-19>

World Health Organization (WHO): Coronavirus Disease (COVID-19) Dashboard, [online]. Noudettu 1.2.2021 osoitteesta <https://covid19.who.int/>

Zoom [online]. Noudettu 1.2.2021 osoitteesta <https://zoom.us/>

Oikeudelliset lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624

HE 109/2005 Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi

HE 24/2009 Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

HE 45/2020 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19 epidemian leviämisen rajoittamiseksi

HE 117/2020 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19 epidemian leviämisen rajoittamiseksi

HE 225/2020 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tartuntatautilain väliaikaisesta muuttamisesta annetun lain muuttamisesta https://valtioneuvosto.fi/documents/1271139/48496181/laki+tartuntatautilain+muuttamisesta+ja+v%C3%A4liaikaisesta+muuttamisesta_190221.pdf/c4064152-fe30-85fb-19b4-5629c341948c/laki+tartuntatautilain+muuttamisesta+ja+v%C3%A4liaikaisesta+muuttamisesta_190221.pdf?t=1613741206038